Die Preußischen Stadtschaften.

Eine Untersuchung über ihre Entstehung, Aufgaben und Wirksamkeit.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

bei der

Rechts- und Staatswissenschaftl. Fakultät

der

Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster i. W.

eingereicht von

Diplomvolkswirt Walter Hünecke-Münster.

1927

Die Preußischen Stadtschaften.

Eine Untersuchung über ihre Entstehung, Aufgaben und Wirksamkeit.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

bei der

Rechts- und Staatswissenschaftl. Fakultät

der

Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster i. W.

eingereicht von

Diplomvolkswirt Walter Hünecke-Münster.

1927

Referent: Privatdozent Dr. G. Albrecht.
Korreferent: Professor Dr. Dr. H. Weber.

Literaturverzeichnis.

1. Albrecht, H.: Erhebungen über den städtischen Immobiliarkredit Berlin 1915.
2. Altrock, W., v.: Art. Landschaften im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1925.
3. Baron, A.: Der Haus- und Grundbesitzer in Preußens Städten einst und jetzt. Jena 1911.
4. Baschwitz, K.: Die Organisation der städtischen Haus- und Grundbesitzer. Stuttgart 1909.
5. Baumert, G.: Zum Preußischen Wohnungsgesetzentwurf. Berlin 1905.
6. Baumert, G.: Pfandbriefinstitute für Häuser. Spandau 1910.
7. Baumert, G.: Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Spandau 1914.
8. Bergsträßer, L.: Geschichte der politischen Parteien in Deutschland. Mannheim 1926.
9. Breymann, H.: Die Kleinansiedlung. Leipzig 1919.
10. Cassel, G.: Theoretische Sozialökonomie. Leipzig 1921.
11. Crüger, H.: Art. Kreditgenossenschaften im Handwörterbuch der Staatswissenschaften Bd. 5, Jena 1923.
12. Eberstadt, R.: Der deutsche Kapitalmarkt. Leipzig 1901.
13. Eberstadt, R.: Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredits. Jena 1916.
14. Eberstadt, R.: Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1920.
15. Ecker, A.: Die zweite Hypothek. Essen 1911.
16. Eickemeyer, W.: Zur Frage der zweiten Hypothek beim privaten und großstädtischen Wohnungsbau und -besitz in Deutschland. Berlin 1913.
17. Eschwege, L.: Boden- und Hypothekenprobleme. Jena 1913.
18. Gretzschel, G.: Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland und ihr Werk. Berlin 1919.
19. Hattingberg, v.: Hypothekarentschuldung. Wien 1903.
20. Hecht, F.: Jahrbücher des europäischen Bodenkredits Bd. 1. Leipzig 1908.
21. Hermes, J.: Art. Landschaften im Handw. d. Staatsw. Bd. 6, Jena 1910.
22. Heyer, G.: Soziale Wohnungsreform. Berlin 1918.

23. Kruschwitz, H.: Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnungsbauten. Leipzig 1911.
24. Kuczynski, R.: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Breslau 1916.
25. Leiske, W.: Die Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte. Berlin 1914.
26. Lehmann, B.: Bodenkredit und Hypothekenbanken. Berlin 1903.
27. Lewy,: Grundbesitz und Realkredit in und nach dem Kriege. Berlin 1916.
28. Lindecke, O.: Die Beschaffung der zweiten Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden. Düsseldorf 1913.
29. Meinardus, L.: Die Terrain-Technik. Berlin 1914.
30. Nußbaum, A.: Die Kriegsprobleme des großstädtischen Realkredits. Tübingen 1917.
31. Nußbaum, A.: Deutsches Hypothekenwesen. Tübingen 1921.
32. Pabst, F.: Hypothekenbanken und Wohnungsfrage. Jena 1911.
33. Pabst, F.: Der einheitliche Pfandbrief der Stadtschaften. Berlin 1919.
34. Schulte, F.: Die deutschen Bodenkreditinstitute 1900 bis 1909. Leipzig 1911.
35. Schulte, F.: Die Hypothekenbanken. München 1918.
36. Schulte, F.: Art. Stadtschaften im Handw. d. Staatsw. Bd. 7. Jena 1926.
37. Schulte, F.: Art. Hypothekenbanken im Handw. d. Staatsw. Bd. 5. Jena 1923.
38. Schwartz,: Städtischer Grundkredit und Tilgungshypothek. Berlin 1915.
39. Skalweit, A.: Handbuch der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, Bd. 17. Berlin 1924.
40. Terhalle, F.: Art. Hypothekarkredit im Handw. d. Staatws. Bd. 5. Jena 1923.
41. Wagner, M.: Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege. Stuttgart 1917.
42. Weber, A.: Ueber Bodenrente und Bodenspekulationen in der modernen Stadt. Leipzig 1904.
43. Wegener, E.: Dietrich Ernst Bühring und sein Plan einer Generallandschaftskasse. Berlin 1918.
44. Weyermann,: Zur Geschichte des Immobilarkreditwesens in Preußen. Karlsruhe 1910.
45. Wygodzinski, W.: Das Genossenschaftswesen in Deutschland. Leipzig 1911.

Akten, Berichte, Broschüren usw.

46. Akten des Provinziallandtages der Provinz Brandenburg von 1896 bis 1926.
47. Akten des Provinziallandtages der Provinz Hannover von 1917 bis 1925.
48. Akten des Provinziallandtages der Provinz Niederschlesien 1924 bis 1926.
49. Akten des Provinziallandtages der Provinz Oberschlesien 1924 bis 1925.
50. Akten des Provinziallandtages der Provinz Ostpreußen 1916 bis 1926.
51. Akten des Provinziallandtages der Provinz Pommern 1909 bis 1926.
52. Akten des Provinziallandtages der Provinz Grenzmark Posen-Westpreußen 1922 bis 1925.
53. Akten des Provinziallandtages der Provinz Rheinprovinz 1913 bis 1922.
54. Akten des Provinziallandtages der Provinz Sachsen 1900 bis 1926.
55. Akten des Provinziallandtages der Provinz Schlesien 1914 bis 1919.
56. Akten des Provinziallandtages der Provinz Westfalen 1912 bis 1926.
57. Akten des Provinziallandtages der Provinz Westpreußen 1916 bis 1918.
58. Akten über Pfandbriefämter bei der Landesbank der Provinz Westfalen in Münster.
59. Bericht über den 1. allgemeinen deutschen Wohnungskongreß Frankfurt 1904.
60. Bericht über den deutschen Wohnungskongreß Leipzig 1911.
61. Bericht über den 2. internationalen Hausbesitzerkongreß Berlin 1912.
62. Bericht über den 9. internationalen Wohnungskongreß Wien 1911.
63. Bericht über die Verhandlungen der 18. Zusammenkunft der Leiter der westlichen Provinzialkreditinstitute am 24. und 25. September 1918. Darmstadt 1919.
64. Drucksachen und stenographische Berichte des Hauses der Abgeordneten von 1914 bis 1918.
65. Drucksachen und stenographische Berichte des preußischen Landtages von 1921 bis 1924.
66. Satzung und Jahresberichte des Berliner Pfandbriefamtes 1905 bis 1924.

67. Satzung und Jahresberichte des Berliner Hypothekenbankvereins 1925.
68. Satzung und Jahresberichte der Stadtschaft der Provinz Brandenburg von 1912 bis 1925.
69. Satzung und Jahresberichte der Stadtschaft der Provinz Hannover 1924 bis 1925.
70. Satzung und Jahresberichte der Stadtschaft der Provinz Ostpreußen 1924 bis 1925.
71. Satzung und Jahresberichte der Pommerschen Stadtschaft 1924 bis 1925.
72. Satzung und Jahresberichte der deutschen Pfandbriefanstalt in Posen 1915 bis 1918.
73. Satzung des Danziger Hypothekenbankvereins.
74. Satzung des Westfälischen Pfandbriefamtes.
75. Jahresberichte der Landesbank der Provinz Westfalen 1921 bis 1925.
76. Jahresberichte der Hypothekenanstalt der Stadt Düsseldorf 1914 bis 1921.
77. Grundbesitz und Realkredit: Eine Auswahl von Aufsätzen, herausgeg. vom Verband zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits. Berlin.
78. Verhandlungen der Hauptversammlung des Verbandes deutscher öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten e. V. in München am 24. und 25. Juni. Berlin 1926.
79. Verhandlungen des 8. preußischen Städtetages zu Breslau 1913.

Periodische Schriften, Zeitschriften und Zeitungen.

80. Mitteilungen des preußischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine. Spandau 1900 bis 1918.
81. Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages 1915 bis 1919.
82. Preußische Gesetzessammlung 1918. Berlin 1918.
83. Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. Berlin 1890 bis 1897 und 1899 bis 1925.
84. Statistisches Jahrbuch für das deutsche Reich. Berlin 1914 bis 1926.
85. Bankarchiv. Berlin 1912 bis 1926.
86. Betriebswirtschaftliche Rundschau. Leipzig 1926.
87. Der deutsche Oekonomist. Berlin 1884 bis 1921.
88. Genossenschaftskorrespondenz. Berlin 1924 ff.
89. Grenzboten. 60. Jahrgang, Bd. 2 und 3. Berlin 1901.
90. Grund und Boden. Berlin 1914 bis 1919.
91. Magazin der Wirtschaft. Berlin 1926.

92. Plutus. Berlin 1907 bis 1920.
93. Preußisches Verwaltungsblatt. Berlin 1914 ff.
94. Sächsische Industrie. Dresden 1925 und 1926.
95. Sparkasse. Berlin 1926.
96. Wirtschaftsdienst. Hamburg 1926.
97. Zeitschrift für handelswissenschaftliche Forschung. Leipzig 1926.
98. Zeitschrift für Wohnungswesen. Berlin 1908 bis 1926.
99. Allgemeine Haus- und Grundbesitzerzeitung (Salzmann'sche Zeitung) Berlin, Nr. 426 vom 15. 10. 1910.
100. Berliner Börsenkurier.
101. Deutsche Tageszeitung.
102. Deutsche Haus- und Grundbesitzerzeitung. Berlin 1908 bis 1924.
103. Deutsche Sparkassenzeitung. Berlin 1926.
104. Frankfurter Zeitung.
105. Zeitungsausschnitte über Hypothekenbanken gesammelt bei der Landesbank der Provinz Westfalen .

Inhaltsverzeichnis.

Die preußischen Stadtschaften.

Eine Untersuchung über ihre Entstehung, Aufgaben und Wirksamkeit.

§ 1. Vorbemerkungen . . . . Seite 14

1. Kapitel. Städtische Haus- und Grundbesitzer und ihre Bestrebungen.

§ 2. Ueberblick über die Organisation der Haus- und Grundbesitzer und ihre Entstehung . . . . „ 15

§ 3. Ihre Bestrebungen . . . . „ 16

2. Kapitel. Der Haus- und Grundbesitzer.

§ 4. Typus des Haus- und Grundbesitzers im allgemeinen einst und jetzt . . . . „ 18

§ 5. Seine wirtschaftliche Bedeutung . . . . . . „ 20

§ 6. Seine soziale Stellung und sein politischer Einfluß „ 22

3. Kapitel. Die Stellung der Hausbesitzer zur Tilgungshypothek.

§ 7. Die Wandlung in der Stellungnahme zur unkündbaren Tilgungshypothek . . . . „ 26

Entstehung, Aufgaben und Bedeutung der Stadtschaften.

1. Abschnitt. Entstehung und Entwicklung der Stadtschaften.

4. Kapitel. Allgemeine Gründe für die Entstehung der Stadtschaften.

§ 8. Die Hypothekennot der Hausbesitzer . . . . „ 28

§ 9. Bisherige Organisation des Realkredits und seine Nachteile für die Hausbesitzer . . . . . . „ 31

5. Kapitel. Die ersten Anfänge des Stadtschaftswesens.

§ 10. Entstehung des Berliner Pfandbriefamtes und seine Satzungsänderungen . . . . „ 39

§ 11. Gründung des privatrechtlichen Danziger Hypothekenbankvereins und seine Entwicklung . . . Seite 43
§ 12. Bedeutung dieser Gründung für die Problematik des Stadtschaftswesens . . . . „ 43
§ 13. Gründungsversuche in Schlesien und Ostpreußen . „ 48
§ 14. Dieselben Versuche staatlicherseits in Posen und deren endgültige Lösung . . . . „ 49
6. Kapitel. Errichtung des brandenburgischen Pfandbriefamtes für Hausgrundstücke.
§ 15. Die ersten Bestrebungen der Hausbesitzer und die Verhandlungen im Provinziallandtag . . . „ 51
§ 16. Versuch der Gründung eines privat-rechtlichen Institutes nach dem Vorbilde Schlesiens . . . „ 52
§ 17. Fortsetzung der Verhandlungen auf veränderter Grundlage . . . . „ 53
§ 18. Gründung des Brandenburgischen Pfandbriefamtes und seine organisatorische Entwicklung . . . „ 55
7. Kapitel. Bemühungen und Erfolg in Westfalen.
§ 19. Entstehung eines Pfandbriefamtes unter Anlehnung an die Landesbank in Westfalen und seine Organisation . . . . „ 59
8. Kapitel. Die ersten Organisationen für zweite Hypotheken durch Pfandbriefämter.
§ 20. Gründung der Hypothekenbankvereine in Berlin-Schöneberg und Charlottenburg . . . . . . „ 62
9. Kapitel. Beginn staatlicher Einflußnahme auf die Entwicklung der Stadtschaften.
§ 21. Die Ministerialerlasse vom 21. Juni 1914 und 3. Juni 1915 und ihre Wirkung . . . . . . „ 65
§ 22. Die auf Grund der Ministerialerlasse erfolgten Gründungen von Pfandbriefämtern in Ostpreußen und Westpreußen . . . . „ 67
§ 23. Das Gesetz zur Förderung der Stadtschaften (Stadtschaftsgesetz) vom 8 Juni 1918 . . . . . . „ 69
10. Kapitel. Weitere Gründungen v. Pfandbriefämtern
§ 24. Gründung eines neuen Pfandbriefamtstypes im Rheinland . . . . „ 72
§ 25. Gründungsversuche in Hannover und Errichtung einer Stadtschaft dort selbst . . . . „ 74
§ 26. Die gleiche Gründung in Pommern . . . . . „ 74
§ 27. Errichtung einer Stadtschaft in der Provinz Grenzmark Posen-Westpreußen . . . . „ 76

§ 28. Der zweite Versuch zur Gründung eines Pfandbriefamtes in Schlesien und der Erfolg nach Teilung der Provinz in Nieder- und Oberschlesien . . . . Seite 76
§ 29. Die jüngste Gründung in der Provinz Sachsen . „ 78

11. Kapitel. Zentralisationsbestrebungen im Stadtschaftswesen.

§ 30. Die Pläne zur Zentralisierung der Pfandbriefausgabe und die Errichtung einer Zentralstadtschaft . „ 80

12. Kapitel. Ergebnisse der Entwicklung.

§ 31. Stand des Stadtschaftswesens und neuere Entwicklungstendenzen . . . . „ 83

2. Abschnitt: Wesen, Aufgaben und Leistungen der Stadtschaften.

13. Kapitel. Definition des Begriffes „Stadtschaften".

§ 32. Begriffsbestimmung . . . . „ 87

14. Kapitel. Die Organisation des Haupttypes der Stadtschaften nach dem neuesten Stande.

§ 33. Mitgliedschaft, Rechte und Pflichten der Mitglieder. . . . . „ 89
§ 34. Verfassung und Verwaltung . . . . . . „ 91

15. Kapitel. Geschäftsgebaren der Stadtschaften.

§ 35. Das Aktivgeschäft . . . . „ 93
§ 36. Das Passivgeschäft . . . . „ 96
§ 37. Sonstige die Hypothekengewährung nicht betreffende Geschäfte . . . . „ 97
§ 38. Die einzelnen Geldmittel der Stadtschaften . . . „ 98

16. Kapitel. Organisation und Geschäftsgebaren der übrigen Stadtschaftstypen.

§ 39. Das Berliner Pfandbriefamt . . . . . . „ 99
§ 40. Der Berliner Hypothekenbankverein (Stadtschaft) . „ 102
§ 41. Die Zentralstadtschaft . . . . „ 103

17. Kapitel. Die Stadtschaften als Genossenschaften.

§ 42. Die Durchführung des genossenschaftlichen Prinzips bei den Stadtschaften im Laufe der Zeit . . . „ 108

18. Kapitel. Die Bedeutung der Stadtschaften in wirtschaftlicher Hinsicht.

§ 43. Stellung im städtischen Realkredit . . . . „ 112
§ 44. Stellung auf dem Hypothekenmarkte und dessen Beeinflussung . . . . „ 123
§ 45. Förderung der Entschuldung des Hausbesitzes . . „ 136

19. Kapitel. Bedeutung der Stadtschaften in sozialer Hinsicht.

§ 46. Festigung des Standes der Hauseigentümer und Schaffung eines gesunden Mittelstandes . . . Seite 138
§ 47. Förderung des Wohnungsbaues, insbesondere des Kleinhausbaues und Bekämpfung der Landflucht . „ 142
§ 48. Stadtschaften und Dezentralisation im Städtebau . „ 148

Schluß.

§ 49. Stadtschaften, Landschaften, Industrieschaften und deren Einordnung in die Gesamtorganisation des genossenschaftlichen Kreditwesens . . . . „ 150

Die preußischen Stadtschaften.

Eine Untersuchung über ihre Entstehung, Aufgaben und Wirksamkeit.

§ 1. Vorbemerkungen.

Die Entstehung der Stadtschaften oder, wie diese Realkreditinstitute vor Erlaß des Stadtschaftsgesetzes genannt wurden, der Pfandbriefämter hängt auf das engste mit den Bestrebungen der Organisationen der Haus- und Grundbesitzer zusammen, insofern sie bei allen Gründungen von Pfandbriefämtern die Anregung gaben und überhaupt auf diesem Gebiete als ständig treibende Kraft gewirkt haben. Welchen Raum bei diesen Vereinen die Frage der Verbesserung des städtischen Realkreditwesens einnimmt, und welche Rolle dabei die Pfandbriefinstitute spielen, geht aus folgenden Zeilen hervor, die einem Aufsatze über „Ziel und Aufgaben der Haus- und Grundbesitzervereine" entnommen sind. Es heißt dort: „Zur Förderung des Real- oder Hypothekarkredits sollen an erster Stelle Pfandbriefinstitute dienen ... Derartige und ähnliche Institute in den einzelnen Provinzen ins Leben zu rufen, ist vorzüglich Aufgabe der Hausbesitzerverbände." [1])

Da sich bei der Behandlung des Themas viele Berührungspunkte mit der Organisation der Haus- und Grundbesitzer ergeben, schien es angebracht, zuerst diese gesellschaftlich und wirtschaftlich so wichtige Erwerbsgruppe, ihre Organisation und ihre Entstehung sowie ihre Bestrebungen in knappen Umrissen zu kennzeichnen, zumal die Beurteilung dieser Erwerbsgruppe in der Oeffentlichkeit keine besonders günstige ist. Es gehört also schon eine eingehendere Befassung mit dieser Materie dazu, um ein einigermaßen klares Bild von dieser Organisation zu bekommen, das nicht durch irgendeinen Interessenstandpunkt getrübt ist. In neuerer Zeit hat sich allerdings in der Beurteilung dieser Erwerbsgruppe ein Wandel zum besseren vollzogen,

[1]) Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. Jahrgang 1917, H. 2 S. 25.

was zum Teil damit zusammenhängt, daß innerhalb der Organisation eine durch Kriegszeit und Inflation bedingte Umschichtung der wirtschaftlichen Machtverhältnisse Platz gegriffen hat.

Noch von einem anderen Gesichtspunkte scheint eine Betrachtung dieser Organisation in ihrer Struktur und ihrem Wesen unumgänglich, insofern nämlich dadurch manche Vorgänge und Merkwürdigkeiten, die sich bei den späteren Erörterungen ergeben, ihre Aufklärung und Begründung leichter finden.

---

1. Kapitel.

Städtische Haus- und Grundbesitzer und ihre Bestrebungen.

§ 2. Kurzer Ueberblick über die Organisation der Haus- und Grundbesitzer und ihre Entstehung.

Die Bestrebungen der Haus- und Grundbesitzer, die zum Zusammenschluß zu dauernden Organisationen führten, nahmen zwar um das Jahr 1832 ihren Anfang, erlangten aber erst in den 60er Jahren größere Ausdehnung. Von Sachsen ausgehend setzte eine starke Gründungstätigkeit ein, die dann Anfang der 70er Jahre ihren Fortgang nahm aber bald wieder ins Stocken geriet. Besonders zahlreich waren die Vereinsgründungen in und nach dem Krisenjahr 1878. Durch dieses Krisenjahr wurde auch der Hausbesitz ganz empfindlich getroffen und in eine arg bedrängte Lage gebracht, zumal mit der aufblühenden Industrie um 1870 eine starke Wohnungsüberproduktion stattgefunden hatte. Diese Notlage zwang dann dazu, eine breitere und stärkere Organisation zu schaffen, zum Zusammenschluß der Vereine zu Verbänden zu schreiten. Die Initiative hierzu ging wieder von Sachsen aus, das damals schon eine starke Konzentration der Bevölkerung in den Industriestädten aufwies. Auf dem in Dresden veranstalteten ersten Kongreß der Haus- und Grundbesitzervereine im Jahre 1879 wurde die Gründung eines Zentralverbandes beschlossen, der dann unter dem Namen „Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands“ ins Leben trat. Die führende Stellung haben die sächsischen Vereine aber schon 1880 an die preußischen unter gleichzeitiger Verlegung des Verbandssitzes nach Berlin abgegeben. Nach anfänglicher Stagnation traten dem Zentralverbande Mitglieder aus ganz Deutschland bei. Der Grund für diese Stagnation lag in der damaligen Verschiedenheit des Rechtes in den

einzelnen Territorien, die eine einheitliche Tätigkeit und Interessenvertretung unmöglich machte. So sieht man denn auch erst nach der Schaffung des bürgerlichen Gesetzbuches ein stetiges Wachsen der Mitgliederzahl. Im Jahre 1912 gehörten dem Zentralverbande 800 Vereine mit 300 000 [1]) Mitgliedern an, 1924 rund 2 000 Vereine mit 600 000 [2]) Mitgliedern, während nach einer Zeitungsmeldung die Zahl der dem Zentralverbande angeschlossenen Einzelvereine 1926 ungefähr 2 300 [3]) betrug. Die einzelnen Ortsvereine sind wiederum entweder nach wirtschaftlichen oder aber nach politischen Gebieten zu Unterverbänden und diese wieder zu Landesverbänden zusammengeschlossen, sodaß heute sowohl Landesverbände als auch Stadt-, Kreis- und Provinzialverbände bestehen.

Die Haupttätigkeit liegt nach wie vor in den Ortsvereinen, soweit örtlich verschiedene Verhältnisse dieses erfordern, doch werden die großen Richtlinien der Arbeit vom Zentralverbande gegeben sowie auch die die Haus- und Grundbesitzer allgemein interessierenden Angelegenheiten von ihm erledigt. In Hausbesitzerkreisen selbst wird er als „autorisierte Vertretung vor Regierung und Oeffentlichkeit“ [4]) bezeichnet.

§ 3. Ihre Bestrebungen.

Die Gründe, die zum Zusammenschluß der Hausbesitzer geführt haben, geben gleichzeitig die Bestrebungen der Vereine wieder. Schon aus einigen Punkten der Satzungen der ersten Vereine geht hervor, daß die Gründe wirtschaftlicher Natur waren, was ja auch die schnelle Zunahme der Vereinsbildung in den Krisenjahren beweist. Man gab in den ersten Satzungen als Hauptzweck die Sicherung der Hauseigentümer gegen besondere Kosten, hauptsächlich Prozeßkosten, an, die „sowohl durch Leichtsinn oder den bösen Willen der Mieter“ [5]) entstanden waren. Also vorläufig nur wirtschaftliche Unterstützung, aber mit dem Zweck, die „Revenuen“ der Grundstücke auf diese Weise zu sichern und dadurch wieder ihren Wert zu festigen oder gar zu steigern.

Auch politisch suchten die Hausbesitzer ihren Einfluß zu verstärken, aber doch nur als Mittel zu wirtschaftlichen Zwecken, um eben dadurch Einfluß auf die Steuerpolitik zu gewinnen. Neuerdings wird

---

[1]) Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, Jahrgang 1912, H. 1 S. 15.

[2]) Ebenda: Jahrgang 1924, H. 5, S. 3.

[3]) Deutsche Tageszeitung vom 3. August 1926.

[4]) Schriften des Zentralverbandes der Haus- u. Grundbesitzervereine Deutschlands, Jahrgang 1917, H. 2, S. 31.

[5]) Kurt Baschwitz: Die Organisation der städt. Haus- u. Grundbesitzer in Deutschland. Stuttgart 1909. S. 5.

in den Satzungen ganz allgemein als Zweck angegeben: Vereinigung der angesessenen Bevölkerung der Stadt zur Wahrung und Förderung der gemeinschaftlichen Rechte und Interessen.

Werden nun zwar einzelne Gegenstände von Allgemeinbedeutung auch von den Einzelvereinen beratungsweise behandelt, so liegt die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen doch in den Händen der Landesverbände oder des Zentralverbandes, da diese Verbände wegen ihrer viel breiteren Grundlage eine größere Durchschlagskraft besitzen. Der Wirkungskomplex der Landesverbände und des Zentralverbandes erstreckt sich, kurz in vier große Gruppen zusammengefaßt, auf folgende Gegenstände:

1. Einfluß auf die Gesetzgebung, soweit sie den Hausbesitz betrifft.
2. Lösung der Realkreditfrage.
3. Erlangung einer amtlichen Interessenvertretung nach Art der Landwirtschafts- oder Handelskammern.
4. Kampf gegen die Bodenreformer und ihre Ideen.

Besonders auf dem Gebiete des Realkreditwesens ist die Tätigkeit der Verbände vielseitig, und es hat an Versuchen und Plänen, die Hypothekennot der Hausbesitzer zu beheben, nicht gefehlt. Schon auf dem ersten Verbandstage 1879, auf dem der Zentralverband gegründet wurde, stand die Frage des Realkredits als Hauptthema zur Erörterung. Die beiden damaligen Referenten über diese Frage gingen in ihren Ausführungen auseinander, da der eine die Selbsthilfe befürwortete, während der andere die Staatshilfe verlangte. Ein späterer Verbandstag entschloß sich jedoch für Pfandbriefämter, und seit dieser Zeit ist auf jedem Verbandstage die Frage der Pfandbriefämter behandelt worden.

Um die Wende des Jahrhunderts hat dann der preußische Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine mit Dr. Baumert an der Spitze eine regelrechte Propagandatätigkeit für Pfandbriefämter aufgenommen und bewirkt, daß auch die Provinzialverbände und die Einzelvereine tatkräftig an der Gründung solcher nach landschaftlichen Grundsätzen zu organisierenden Kreditinstitute mitwirkten. Der Lösung der Realkreditfrage widmen die Verbände heute — und das war auch schon vor 1900 so — einen sehr umfassenden Teil ihrer Tätigkeit, um sowohl der Schuld-, als auch der Kreditnot der Hausbesitzer abzuhelfen. Beide Gründe, sowohl die Kreditnot als auch die Schuldnot, haben ungefähr zu gleichen Teilen zu einer so intensiven Beschäftigung mit der Realkreditfrage geführt.

Der Grund dafür lag darin, daß ein Teil der Hausbesitzer sich im Laufe der Zeit mit der Ausbildung des Kreditwesens und der schnellen Zunahme der Stadtbevölkerung zu einem ausgesprochenen Vermietungsgewerbe entwickelt hatte. Diese Erscheinung an sich hätte noch nicht Anlaß gegeben, sich der Lösung der Realkreditfrage anzu-

nehmen, wenn nicht diese Kategorie von Hausbesitzern, wie das ein späteres Kapitel noch zeigen wird, an Eigenkapital so arm gewesen wäre, daß sie schon bei kleineren Schwankungen des Wirtschaftslebens in Not geriet. Der andere Teil der Hausbesitzer, besonders der kleinere und solide Hausbesitz, litt mehr an Kreditnot, an der Schwierigkeit, überhaupt Kredit zu erhalten. Diese beiden Symptome gaben 1912 den Anlaß, daß sich der internationale Hausbesitzerkongreß in Berlin mit der Frage der Reform des Realkredits beschäftigte und in seinen Erörterungen die Frage der Pfandbriefämter in den Mittelpunkt stellte.

Bei der Erörterung der Pläne für die Lösung dieser Frage liefen alle Zeit natürlich neben gesunden auch ungesunde Ideen her, die nur auf eine bequemere, billigere und vor allen Dingen ergiebigere Verschuldungsmöglichkeit hinausliefen, Pläne, die von der erstgenannten Kategorie von Hausbesitzern ausgingen und auch von denjenigen Elementen innerhalb des Hausbesitzerstandes befürwortet wurden, die mehr als Spekulanten zu betrachten sind und die auf diese Weise den Wert ihrer Objekte zu erhöhen trachteten. Die Begründung hierfür findet sich im nächsten Kapitel.

---

2. Kapitel.

Der Haus- und Grundbesitzer.

§ 4. Typus des Haus- und Grundbesitzers im allgemeinen einst und jetzt.

Früher, zur Zeit einer noch recht verkehrsarmen Wirtschaft, stellte der Haus- und Grundbesitzer das seßhafte Element der Bevölkerung dar, wie ja auch die übrige Bevölkerung noch viel bodenständiger war. Nach einer Untersuchung von Alfred Baron [1]) betrug im Jahre 1809 der prozentuale Teil der Hausbesitzer an der absoluten Zahl der Einwohner in sieben untersuchten Städten durchschnittlich 15,4 Prozent. Rechnet man nun noch auf der einen Seite die Familienangehörigen hinzu, oder auf der anderen Seite ab, so kann man die Hälfte der Einwohner und mehr als das dem Mittelstande angehörige Element betrachten, und zwar als Hausbesitzer in eigenen Häusern. Selbst für das stark im Wachsen begriffene Berlin stellte sich dieser Anteil auf ein Drittel bis einhalb.

---

[1]) Alfred Baron: Der Haus- und Grundbesitz in Preußens Städten einst und jetzt. Jena 1911, S. 9.

Aber schon um 1870 hat sich diese Tatsache geändert, als nämlich mit dem außerordentlichen Aufschwung der Industrie die Bevölkerungskonzentration, der Zuzug vom Lande in die Städte, zunahm und auch innerhalb der einzelnen Städte Verschiebungen in der Bevölkerung vor sich gingen. Mit diesem Zuzug mußte die Nachfrage nach Wohnungen steigen und ihre Preise in die Höhe gehen. Bodenspekulation und Grundbuchordnung — diese bot der Bodenspekulation die Handhabe zur Realisierung fiktiver Gewinne — sorgten mit für hohe Bodenpreise, zumal die Industrie die Bevölkerung um ihre Betriebe zusammenballte. Unter diesen Umständen und infolge mangelhafter Feststellung der Stadterweiterungs- und Bebauungspläne sowie unter dem Einfluß der Bauordnungen wurde die Bauweise in die Richtung des Miethausbaues gedrängt. Infolge der notwendigen Freizügigkeit und auch wegen des Fehlens der dazu nötigen Mittel wollten oder konnten viele Städter nicht mehr Hausbesitzer werden, und so bildete sich eben die Gewohnheit des „Zurmietewohnens" heraus. Prof. Dr. L. Pohle hat diese Tatsache in seinen statistischen Unterlagen zum Referat über „Die neuere Entwicklung der Wohnverhältnisse in Deutschland" nachgewiesen. [1])

So mußte sich auch ein Gewerbe bilden, das dieser Bevölkerung die Gelegenheit zum Wohnen gab, das Vermietungsgewerbe, zumal sich auch das Privatkapital immer mehr vom Bauen zurückzog. Da die Grundbuchordnung genügende Sicherheit bot, liehen vermögende Leute ihre Kapitalien lieber gegen Zinszahlung aus und waren so des Aergers und der Unzuträglichkeiten, die die Verwaltung eines Hauses mit sich brachte, überhoben. Dieser Vermieterstand, der sich so herausbildete, betrachtete den Hausbesitz als Erwerbsquelle entweder nebenberuflich oder sogar hauptberuflich. Da infolge der Realsicherheit selbst eine hohe Beleihung, die fast bis an die Grenze des Wertes ging, in den meisten Fällen ungefährlich war und aus diesem Grunde Hypotheken eine beliebte Kapitalanlage wurden, konnten auch weniger Bemittelte Hausbesitzer werden, sodaß die Träger dieses Vermietungsgewerbes rechtlich betrachtet zwar Hauseigentümer waren, rein wirtschaftlich gesehen dagegen nur Hausverwalter des Gläubigers. In den Hausbesitzerkreisen selbst nannte man dieses Gewerbe daher öfter nicht ganz ohne Berechtigung „Hausbesitzerproletariat". Nach eigenen Berichten der Hausbesitzer betrug die Verschuldung 80 bis 90 Prozent des Grundstückswertes, also es war nur eine Beteiligung mit eigenem Kapital von 10 bis 20 Prozent vorhanden. Dasselbe bestätigt Prof. Dr. Wuttke in einem Vortrag auf dem deutschen Wohnungskongreß in Leipzig. [2]) Bei einer solchen Lage des Haus-

[1]) Bericht über den 1. allgemeinen deutschen Wohnungskongreß. Frankfurt 1904. S. 56.

[2]) Bericht über den deutschen Wohnungskongreß. Leipzig 1911. S. 139.

besitzes müssen natürlich Erhöhung von Steuern oder Hypothekenzinsen sowie ein Nachlassen der Nachfrage nach Wohnungen und das damit verbundene Fallen der Mieten Stockungen in der pünktlichen Zinszahlung an die Gläubiger mit sich bringen und, falls die schlechte Lage fortdauert, zur Subhastation des Hauses führen.

Dieses Vermietungsgewerbe, wie es oben skizziert wurde, läßt sich, wie schon angedeutet, wieder in zwei Gruppen gliedern, von denen man die eine als spekulativ bezeichnen kann, während die andere mehr zum soliden Hausbesitz gehört. Die Grenzen sind dabei aber so flüssig und so wenig scharf herauszustellen, daß eine zahlenmäßige Feststellung durchaus nicht möglich ist. Nur an Hand gewisser Erscheinungen, deren Motive zudem nicht einmal klar zutage treten, ist diese Einteilung vorzunehmen. Dem so bezeichneten „spekulativen" Teil des Vermietungsgewerbes ist der Hausbesitz nur der Zweck zur Erlangung spekulativer Gewinne aus der Veräußerung des Objektes, während das bei dem sogenannten „soliden" Teil des Vermietungsgewerbes nicht der Fall ist, insofern als dort mehr der Erwerb aus der Vermietung das primäre ist, wenn auch bei diesem Teil eine gelegentliche Realisierung des Wertgewinnes nicht entfallen wird. Als dritte Gruppe kommt dann noch der Klein- und Eigenhausbesitzer, die vielfach einen Teil ihres Hauses zu vermieten pflegt, hinzu. Auch hier ist eine scharfe Trennung von der zweiten Gruppe wieder nicht möglich, da auch hier die Grenzen ineinander übergehen. Ein Hauptunterschied gegenüber den ersten beiden Gruppen läßt sich insofern feststellen, als bei jenen beiden Gruppen der Erwerb aus der Vermietung fast durchweg das Einkommen der betreffenden Person darstellen wird, während bei der letzten Gruppe der Erwerb aus der Vermietung mehr zur Verbesserung anderweitigen Einkommens aus sonstiger beruflicher Tätigkeit dient.

§ 5. Seine wirtschaftliche Bedeutung.

Infolge der oben erwähnten Erscheinungen, die eine Umschichtung des Standes der Hausbesitzer im Gefolge hatten, muß ihre relative Zahl zurückgegangen sein. Im Verhältnis zu den Einwohnern betrug sie für den Westen Deutschlands mit einer zahlreichen Industriebevölkerung im Jahre 1905 ca. 5 Prozent,[1]) also mit Familienangehörigen immerhin noch ein Viertel der Bevölkerung. Der Prozentsatz würde sich für Mittel- und besondes Ost-Deutschland wahrscheinlich höher stellen. Weist der Hausbesitzerstand nun an Zahl gerade nicht eine Ueberlegenheit gegenüber dem nicht hausbesitzenden Teil der Bevölkerung auf, so ist er doch eine wichtige Erwerbsgruppe, denn er hat in der Volkswirtschaft die große wirtschaftliche und soziale Aufgabe,

---

[1]) Alfred Baron: Der Haus- und Grundbesitzer in Preußens Städten einst und jetzt. Jena 1911, S. 37. Berechnet aus der Tabelle III.

das Wohnungsbedürfnis eines großen Teiles der Bevölkerung zu befriedigen und ihm dadurch erst die Möglichkeit wirtschaftlicher Wirksamkeit zu geben. Befriedigt er nun dieses Bedürfnis auch nur selten durch Häuserbau selbst, indem er die Produktion in die Hand nimmt, so erwirbt er doch die von Bauunternehmern auf eigene Rechnung hergestellten Häuser. Wie groß der Prozentsatz der so zur Verfügung gestellten Wohnungen ist, geht aus folgender Untersuchung von Baron [1]) hervor. Danach gab es in Aachen im Jahre 1905:

3 555 Eigentümerwohnungen — 10,9 Prozent
28 415 Mieterwohnungen — 86,3 Prozent
935 Dienstwohnungen — 2,8 Prozent

in Berlin dagegen nur:

3 Prozent Eigentümerwohnungen
93 Prozent Mieterwohnungen
4 Prozent Dienstwohnungen

in Frankfurt schon 1895:

13,1 Prozent Eigentümerwohnungen
84,1 Prozent Mieterwohnungen
2,8 Prozent Dienstwohnungen.

Läßt sich also schon hieraus die große wirtschaftliche Bedeutung des Hausbesitzers in Bezug auf den Wohnungsmarkt erkennen, ohne daß man seinen sonstigen Beruf noch berücksichtigt, so tritt das noch mehr in die Erscheinung, wenn man sich vergegenwärtigt, daß letzten Endes durch den Häuserbau fast der gesamten Industrie Beschäftigung gegeben wird, da der organisierte Hausbesitz den größten Teil der Wohnungen, die jährlich neu erstellt werden, übernimmt. Mit gewisser Berechtigung kann man also auch auf den Hausbesitzer das alte Sprichwort anwenden: „Hat der Bauer Geld, hat's die ganze Welt", wenn man statt Bauer das Wort „Hausbesitzer" einfügt.

Vollständig tritt die wirtschaftliche Bedeutung jedoch erst zutage, wenn man betrachtet, was für eine Unsumme von Volksvermögen diese Erwerbsgruppe verwaltet. Nach L. Eschwege [2]) betrug der Hypothekenbestand an erststelligen Hypotheken im Jahre 1911 bei Hypothekenbanken 11 260 Millionen Mark, bei Lebensversicherungsanstalten 4 000 Mill. Mark. Da die Beleihungshöhe dieser Anstalten über 60 Prozent nicht hinausgehen durfte, betrug der Wert der beliehenen Objekte ca. 25 Milld. Mark. Dazu kommen noch die Beleihungen von Sparkassen, Privaten und sonstigen das Hypothekengeschäft betreibenden Instituten. Gegenüber dieser Summe von 25. Milld. Mark belief sich das in der Eisen- u. Kohlenindustrie arbeitende Kapital auf noch nicht 4 Milld. Mark. Für das Jahr 1914 schätzte Prof. Dr. Eber-

[1]) Alfred Baron: Der Haus- und Grundbesitzer in Preußens Städten einst und jetzt. Jena 1911, S. 141.

[2]) Eschwege: Boden- u. Hypothekenprobleme. Jena 1913, S. 67.

stadt die städtische Bodenverschuldung in Deutschland auf insgesamt 75 Milld. Mark,[1]) während Diefke auf dem Hausbesitzergenossenschaftstag 1916 diese Summe auf 80 Milld. Mark[2]) angibt. Dazu kommt infolge des jährlichen Neubedarfs von 240 000 Wohnungen in normalen Jahren ein Zuwachs von jährlich 1,25 Milld. Mark.[3]) Nach einem Vortrag von Prof. Dr. Wuttke auf dem deutschen Wohnungskongreß in Leipzig im Jahre 1911 betrug die jährliche Anforderung des gesamten Baugewerbes an Kapital 2,50 Milld. Mark,[4]) während der Zuwachs des deutschen Volksvermögens jährlich 5 Milld. Mark betrug.

Ein Vergleich mit dem Anlagekapital in der Industrie ist hier insofern angebracht, als auch die Häuser als nur der mittelbaren Konsumtion dienende dauerhafte Güter gewissermaßen noch dem Produktionsprozeß angehören, indem sie, wie schon erwähnt, die Grundlage wirtschaftlicher Tätigkeit erst geben und nur die Nutzung der Wohnung zur Verfügung stellen, wie auch die Maschinen innerhalb eines Unternehmens nur Nutzungen gewähren. Der Wirtschaftsprozeß umfaßt nur Produktion und Konsumtion, und alles, was nicht unmittelbar der Konsumtion dient, gehört zur Produktion. So kann man auch die Nutzungen der Häuser, nämlich das Wohnen, erst als Konsumtion auffassen und so die Häuser, als Produktionskapital betrachten, das gleichsam die Wohngelegenheit produziert.

§ 6. Seine soziale Stellung und sein politischer Einfluß.

Gesellschaftlich ist die Erwerbsgruppe der Hausbesitzer schon rein zahlenmäßig von Bedeutung, wie das aus den vorher gegebenen Zahlen ersichtlich ist. Ergänzend sei hier noch angefügt, daß 1905 in 21 untersuchten preußischen Großstädten das prozentuale Verhältnis der Hausbesitzer zu den Stimmberechtigten, also aller Personen über 24 Jahre, im Durchschnitt 23,2 Prozent und bei Beziehung auf die Haushaltungen 38,3 Prozent[5]) betrug. In mittleren und kleineren Städten dürfte dieser Satz noch erheblich überschritten werden, da dort noch mehr das Eigen- und Einfamilienhaus vorherrscht. Wenn auch diese Gruppe von Hausbesitzern früher wohl weniger den Organisationen angehört haben dürfte, so wird das heute doch mehr der Fall sein, da die Kompliziertheit steuerlicher Fragen und der Aufwertungsangelegenheit zum Anschluß an die Organisationen drängt, die mit Aus-

[1]) R. Eberstadt: Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1920, S. 388.

[2]) Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. Jahrgang 1916, H. 1, S. 11.

[3]) R. Eberstadt: Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920, S. 388.

[4]) Bericht über den deutschen Wohnungskongreß. Leipzig 1911, S. 186.

[5]) Alfred Baron: Der Haus- und Grundbesitzer in Preußens Städten einst und jetzt. Jena 1911, S. 37. Berechnet aus Tabelle III.

künften ihrer Sachverständigen auch dieser Gruppe von Hausbesitzern Vorteile gewähren.

Legt man zugrunde, daß es neben dem Vermietungsgewerbe auch noch sehr viele Hausbesitzer gibt, die ein Einfamilienhaus besitzen, und solche bei denen die Abvermietung eines überflüssigen Teiles des Hauses mehr nebensächlich erscheint, ferner, daß ein sehr großer Teil der Hausbesitzer, auch der allgemein zum Vermietungsgewerbe gerechneten, sich aus dem Kaufmanns- und Handwerkerstande sowie aus kleineren pensionierten Beamten und Rentnern, die auf diese Weise ihr kleines Einkommen verbessern wollen, rekrutiert, so kann man ohne weiteres diesen Stand zum seßhaften Mittelstand rechnen. Nur ist es eigentümlich, daß die organisierten Hausbesitzer sich bei Petitionen zwar öfter selbst als zum seßhaften Mittelstand gehörend bezeichnen, in Wirklichkeit aber allen Bestrebungen zur Seßhaftmachung der Bevölkerung ausgesprochen feindlich gegenüberstehen Diese Tatsache findet jedoch ihre Erklärung darin, daß in den Hausbesitzerorganisationen, wie schon hervorgehoben, zwei Gruppen vertreten sind, einmal die Eigen- oder Kleinhausbesitzer, das andere Mal das Vermietungsgewerbe. Da nun das Vermietungsgewerbe im strengen Sinne des Wortes ein echtes Gewerbe ist, wird es natürlich die Neigung zeigen, jede Konkurrenz im Wohnungsangebot zu unterdrücken und ein Sinken der Mietpreise zu verhindern, zumal die Erträge meistens äußerst kalkuliert sind.

Uebrigens wird diese Spaltung in der Hausbesitzerorganisation auch bei der Behandlung der Stadtschaften eine Rolle spielen. M. E. geht die Tendenz dahin, daß die Führer in dieser Organisation, und diese sind doch letzten Endes maßgebend, mehr den mittleren und kleineren, also den solideren und bodenständigeren Teil des Hausbesitzes vertreten und fördern, wenn sie auch die Interessen des ausgesprochenen Vermietungsgewerbes wahrnehmen, die nun einmal nicht von denen der übrigen Hausbesitzer zu trennen sind Diese Ansicht stützt sich auf die Tatsache, daß die Hausbesitzerorganisationen nach dem Kriege in dem Streben nach Wiedererlangung politischer Macht sogenannte Hausbesitzerkammern einrichten wollen und zur Erlangung dieser amtlichen Interessenvertretung bemüht sind, auch den soliden und an Zahl überwiegenden Teil des Hausbesitzes in die Organisation zu ziehen. Auch suchen die kleineren Hausbesitzer von sich aus den Anschluß an die Organisation, um in steuerlichen und Aufwertungs-Fragen sachkundige Beratung zu haben. Weiter wird diese Ansicht noch dadurch bekräftigt, daß Dr. Baumert und Dr. Pabst und andere Führer der Haus- und Grundbesitzes bei der Propaganda für die Pfandbriefämter die Tilgungshypothek vertreten, die, wie wir aus dem folgenden Kapitel ersehen werden, für das Vermietungsgewerbe nicht die geeignete Form der Ver-

schuldung ist oder wenigstens zu sein scheint. Auch Prof. Dr. Albrecht [1]) als Vertreter der dem Hausbesitz vielfach in Opposition gegenüberstehenden Baugenossenschaften hält Dr. Baumert, den anerkannten Führer der Hausbesitzer, für den besonderen Vertreter des solideren Hausbesitzes.

So wird man also den Hausbesitzerstand als das seßhafte Element der städtischen Bevölkerung betrachten können, zumal nach dem statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin [2]) dort zwei Zehntel sämtlicher Häuser länger als 20 Jahre, fünf Zehntel länger als 10 Jahre und sieben Zehntel länger als 5 Jahre in der Hand desselben Besitzers waren, und das in Berlin, das den größten Prozentsatz der das Vermietungsgewerbe betreibenden Hausbesitzer aufweist. Der Hausbesitzer ist also mit seinem Eigentum eng verbunden und kann nur das größte Interesse an den Geschicken von Staat und Gemeinde haben. Sozialistischen Ideen wird er nicht zugänglich sein, ebensowenig wie umstürzlerischen Gedanken, da er damit seinem Eigentum die letzte Stütze entziehen würde.

Mindestens so stark wie das Eigentum wird auch der Beruf des Hausbesitzers, den er nebenher noch ausübt, ihn stark mit dem Gemeinwesen verbinden und ihn ebenfalls als zum Mittelstande gehörig noch besonders kennzeichnen. Genaue und umfangreichere Erhebungen sind über die Zugehörigkeit der Hausbesitzer zu sonstigen Berufen zwar nicht angestellt worden, doch können die folgenden Zusammenstellungen in etwa einen kleinen Einblick gewähren, obschon sie aus solchen Städten stammen, in denen das Vermietungsgewerbe weniger stark vertreten ist. In Flensburg waren von den Hausbesitzern: [3])

8 Prozent Beamte, Angestellte, Kapitäne,
18 Prozent Kaufleute,
18 Prozent Handwerksmeister,
3 Prozent Gastwirte,
14 Prozent Arbeiter,
4 Prozent Freie Berufe, Aerzte, Lehrer usw.,
7 Prozent Rentner,
13 Prozent Witwen, Waisen und alleinstehende Damen,
3 Prozent Gärtner und Landleute,
4 Prozent Fabrikanten,
5 Prozent Kleinhändler,
3 Prozent Verschiedene.

---

[1]) Prof. Dr. H. Albrecht: Erhebungen über den städtischen Immobiliarkredit, S. 30.

[2]) Mitteilungen des Preuß. Landesverb. der Haus- und Grundbesitzervereine, Jahrg. 1912, H. 75, S. 10.

[3]) Deutsche Hausbesitzerzeitung vom 9. Juni 1921, S. 99.

In Bottrop waren von den Hausbesitzern:
56 Prozent Bergarbeiter, Zechenschreiner usw. also Arbeiter.
5 Prozent kleine Beamte,
7 Prozent Witwen,
5 Prozent Kaufleute und Fabrikanten,
4 Prozent Gärtner und Landwirte,
2 Prozent Körperschaften, Gemeinden und Großindustrie,
1 Prozent höhere Beamte.

Zu berücksichtigen ist hierbei, das Bottrop eine ausgesprochene Industriestadt ist, also hier das Arbeiterelement vorherrschen muß und den Mittelstand so etwas zurücktreten läßt. Doch ist immer zu bedenken, daß ein Arbeiter, der zugleich Hausbesitzer, wenn auch Kleinhausbesitzer ist, doch dem Mittelstande schon näher steht.

Insgesamt sind dies auch die Gründe dafür, daß in Anbetracht der Interessenverbundenheit mit dem Geschick kommunaler Körperschaften bislang in den Städteordnungen von 1853 und 1856, die ja heute noch gelten, die Bestimmung stand, daß die Hälfte der Stadtverordneten Hausbesitzer sein mußten. Nach einer Statistik von Baron für das Jahr 1911 betrug die Zahl der Stadtverordneten, die Hausbesitzer waren, in 110 untersuchten preußischen Städten mit über 25 000 Einwohnern ca. 76 Prozent.[1]) Diese Tatsache sagt genug über den kommunal-politischen Einfluß der Hausbesitzer.

Heute nach Einführung des allgemeinen und gleichen Wahlrechtes wird sich infolge der streng parteilichen Listenwahl mit einem, besonders im Westen, fast überwiegenden Zug nach links, diese Tatsachen geändert haben, und zwar wesentlich zu Ungunsten der Hausbesitzer. Um diesen Verlust in etwa wieder auszugleichen, geht das Bestreben dahin, stärker denn je die schon länger erstrebte Interessenvertretung in den Hausbesitzerkammern zu erreichen.

Neuerdings sucht man in Hausbesitzerkreisen das letztgenannte und auch alle übrigen Ziele durch eine parteipolitische Interessenvertretung zu erreichen. Schon früher hatte man durch Abgeordnete, die zufällig der Organisation angehörten oder ohne diese Angehörigkeit den Hausbesitz vertraten, Fühlung mit den gesetzgebenden Körperschaften, doch schien diese nicht tatkräftig genug zu sein, sodaß man 1920 hauptsächlich von Hausbesitzerkreisen ausgehend die Wirtschaftspartei des deutschen Mittelstandes gründete, die sich dann erstmalig bei den Wahlen zum preußischen Landtag im Jahre 1921 einige Sitze erwarb und sich dann im Reichstage mit der hannoverschen Partei und dem bayerischen Bauernbund zu einer Fraktion zusammenschloß. Die Partei soll ein Gegengewicht gegen die von der Sozialdemokratie verfolgte

---

[1]) Alfred Baron: Der Haus- und Grundbesitzer in Preußens Städten einst und jetzt. Jena 1911 S. 30

ausschließliche Konsumentenpolitik darstellen und mehr die wirtschaftlichen Standesinteressen vertreten als zu politischen Fragen Stellung nehmen, zumal sich politische Dinge wegen der bunten Vielgestaltigkeit der in den Hausbesitzerkreisen vertretenen Elemente nicht einheitlich behandeln lassen.

---

3. Kapitel.

Die Stellung der Hausbesitzer zur Tilgungshypothek.

§ 7. Die Wandlung in der Stellungnahme zur unkündbaren Tilgungshypothek.

Aus den früheren Erörterungen geht bereits hervor, daß die in den Haus- und Grundbesitzervereinen zusammengeschlossenen Hausbesitzer in der Hauptsache zwei Kategorien darstellen, nämlich Hausbesitz als Erwerbsquelle und Hausbesitz lediglich zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses mit eventueller Abvermietung mehr als nebensächlicher Erscheinung. Dieser ersten Kategorie kommt es darauf an, eine möglichst hohe Verschuldung zu erlangen, damit der Zinsanteil für das festgelegte geringe Eigenkapital aus dem Ertrage des Hauses ein möglichst hoher ist, denn je geringer das Eigenkapital ist, desto höher ist der Anteil, den es aus dem Reinertrage des Hauses hat, da dieser Anteil prozentual auf das Kapital umgerechnet in einem höheren Zinssatz für dieses seinen Ausdruck findet.

Da diese Gruppe den Hausbesitz lediglich als Erwerbsquelle betrachtet, so ist eine genaue Kalkulation durchaus notwendig, um den Reinertrag, der ja der Bestreitung des Lebensunterhaltes dienen soll und oft das einzige Einkommen darstellt, genau festzustellen. Die hohen Preise der Häuser, entstanden durch den hohen Bodenpreis und die vorweggenommenen kapitalisierten Gewinne der Vorbesitzer der Häuser, lassen nur eine geringe Ertragsmöglichkeit zu, sodaß, um überhaupt noch einen annehmbaren Reingewinn zu erzielen, die Leistungen möglichst niedrig bleiben müssen, also für eine Amortisation der Hypotheken kein Raum mehr bleibt. Auch aus rein marktpolitischen Erwägungen heraus hat dieser Hausbesitzer insofern kein Interesse an einer Entschuldung seines Besitztums, als dadurch nur die Verkäuflichkeit und der Preis beeinträchtigt werden, denn je höher die Verschuldung, desto geringer die Anzahlung und desto breiter die Käuferschicht, je größer aber wieder die Käuferschicht, desto höher wiederum der Preis. Zudem wird bei einer möglichst niedrigen Verzinsung, also ohne Amortisationsquote, der Ertragswert und damit die Rente erhöht, was wiederum auf den Preis steigernd wirken muß

Außerdem kommen technische Schwierigkeiten beim Besitzwechsel für die Unbeliebtheit der Amortisationshypothek in Frage, die sich aus der Verrechnung der bereits getilgten Beträge ergeben.

Erscheint nun für diese Kategorie von Hausbesitzern die Amortisationshypothek von ihrem rein privatwirtschaftlichen Standpunkt aus gesehen nicht notwendig, so hat der andere Teil der Hausbesitzer eine Abneigung gegen diese wegen der Art ihrer Durchführung. Vor dem Hypothekenbankgesetz von 1899 hat sich in der Hauptsache eine große Abneigung gegen Tilgungshypotheken breitgemacht, die darauf zurückzuführen war, daß viele Hypothekenbanken bei einer eventuellen Rückzahlung des Kapitals große Schwierigkeiten machten, indem sie besondere Bedingungen stellten. Später war es entweder die lange Dauer des Schuldverhältnisses, bei der eine Zinsreduzierung in geldflüssigen Zeiten nicht vorgenommen werden konnte, da die Hypothek auch seitens des Schuldners vielfach unkündbar war oder doch wenigstens, wie bei den Hypothekenbanken, für die ersten 10 Jahre; oder aber es lag an der Starrheit des Schuldverhältnisses, das auch bei teilweiser, wenn auch schon erheblicher, Schuldentilgung immer noch dieselben Leistungen an Zinsen und Amortisation erforderte wie der Gesamtschuldbetrag. Teilweise war auch die zu hoch gegriffene Amortisationsquote, die vielfach einhalb Prozent für erste Hypotheken überschritt, Schuld an der Abneigung, da diese Last außer den Zinsen zu schwer zu tragen war. Ein Darlehen von 100 000 Mk. wird bei einem Zinssatz von 4 Prozent und einhalb Prozent Amortisation im Laufe von 55,5 Jahren vollständig getilgt, sofern die Tilgung nicht unterbrochen wird. Da aber mit einer durchschnittlichen Lebensdauer des Hauses von 100 Jahren gerechnet wird, ist dieser Satz von einhalb Prozent und darüber tatsächlich zu hoch gegriffen. Bei einer Entschuldung kommt es doch lediglich darauf an, daß das Objekt am Ende seiner Gebrauchsfähigkeit schuldenfrei ist.

Wäre im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse der Hausbesitzer eine langsame Entschuldung ihres Besitzes geboten, um später einmal die Rückzahlung der Schuld aus dem verminderten Werte des Hauses aufbringen zu können, so kam dies für das Vermietungsgewerbe auf spekulativer Grundlage betreibenden Hausbesitzer nicht in Frage, da man ihrerseits in Verfolg der tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkte, die durch die andauernde wirtschaftliche Entwicklung und steigende Bevölkerungszahl gegeben waren, mit einem stetigen Steigen der Bodenrente und somit auch des Wertes der Häuser rechnete. Erst kurz vor dem Kriege hat sich diese Meinung geändert und auch eine Aenderung der Stellung zur Tilgungshypothek herbeigeführt, als nämlich „die jüngste Stockung im Grundstücks- und Beleihungswesen die Ansicht von dem ewigen Steigen der Bodenrente

widerlegt hat"[1]) Auch der „Deutsche Oekonomist"[2]) stellt diese Tatsache fest, führte sie aber mehr auf das Steigen der Prolongationsprovisionen beim Fälligwerden der Hypotheken zurück, wobei noch oft eine Teilrückzahlung der Hypothek gefordert wurde.

War also schon vor dem Kriege die unkündbare Tilgungshypothek bei den Hausbesitzern beliebter geworden, so nahm die Abneigung ganz besonders während des Krieges ab. Als man durch Kündigungen und Zinsheraufsetzungen in Not geraten war, mußte die Hilfe des Gesetzgebers in Anspruch genommen werden, die aber langsam kam und bei allgemeiner Einführung der Tilgungshypothek überflüssig gewesen wäre.

Entstehung, Aufgaben und Bedeutung der Stadtschaften.

1. Abschnitt.

Entstehung und Entwicklung der Stadtschaften.

4. Kapitel.

Allgemeine Gründe für die Entstehung der Stadtschaften.

§ 8. Die Hypothekennot der Hausbesitzer.

Von jeher waren die tiefsten Gründe für eine Reorganisation des Realkreditwesens in der Kreditnot der Hausbesitzer zu sehen, Gründe, die für alle Errichtungen von Pfandbriefämtern maßgebend gewesen sind. Schon 1830 wurde über die Kreditnot geklagt, die sich aber erst um 1860 zu einem drückenden Notstand auswuchs, sodaß in dieser Zeit der schlagwortartige Ausdruck von der „Kreditnot des Grundbesitzes" entstand. Seitdem zieht sich durch die Literatur der Haus- und Grundbesitzervereine wie ein roter Faden die Behandlung der Realkreditfrage, die dann besonders im Kriege an Umfang zunahm. Fragt man nun nach der Art der Kreditnot, so lassen sich hier zwei Unterscheidungen machen. Unter dem Worte Kreditnot werden für gewöhnlich zwei paradoxe Erscheinungen zusammengefaßt, nämlich einmal das „Zuwenig", und ein anderes Mal das „Zuviel" an Realkredit. Zur besseren Unterscheidung würde man das eine als „Kreditnot" bezeich-

[1]) Ministerialerlaß vom 21. Juni 1914, abgedruckt in Drucksache 61 der Verhandlungen des schlesischen Provinziallandtages von 1917, S. 9.

[2]) Deutscher Oekonomist: vom 23. Mai 1914, S. 386.

nen, während man das andere Mal mit dem Worte „Schuldnot“ den Sinn besser treffen würde.

Die Kreditnot, das völlige Fehlen von Realkredit oder das Nichtbefriedigtwerden des Realkreditbedürfnisses, war nun in den sechziger und siebziger Jahren und in Krisenzeiten ein in etwa die Allgemeinheit betreffender Notstand, während in normalen Zeiten bei flüssigem Kapitalmarkt eher das Gegenteil der Fall war. Doch auch zur Zeit flüssigen Kapitalmarktes verstummten die Klagen bei den Hausbesitzern nicht, nur daß sie nun bloß von einem Teil erhoben wurden. Wie aus der deutschen Hausbesitzerzeitung zu entnehmen ist, waren es hauptsächlich die kleinen Hausbesitzer in kleineren Städten und ländlichen Gegenden, denen nicht genügend Kredit zur Verfügung gestellt wurde, eine Folge der die Großstädte bevorzugenden Beleihungspolitik der Hypothekenbanken. Es mußte also eine Kreditnot bei diesen Hausbesitzern herrschen, die auch in normalen Zeiten nicht ganz zu beseitigen war. Dieser Fehler mußte unbedingt an der Organisation des Realkredits liegen, da der Kapitalmarkt in normalen Zeiten bei einer auch für den Hausbesitz noch tragbaren Zinszahlung eine Befriedigung hätte sicherstellen können.

Anders ist es bei einer Versteifung des Kapitalmarktes, wenn die Zinsen in eine Höhe steigen, die den Hausbesitz unwirtschaftlich und unrentabel machen. So hat sich besonders in und nach Kriegen der Hausbesitz stets in Kreditnot befunden und ganz besonders im letzten Kriege, als fälligwerdende Hypotheken gekündigt wurden, und eine neue Schuldaufnahme entweder ganz unmöglich war oder doch nur zu schweren Bedingungen stattfinden konnte, da die Anlage in Kriegsanleihen und in Werten der Kriegsindustrie bessere Verdienstmöglichkeiten bot und das Geld vom Hypothekenmarkt abzog.

Als Schuldnot kann man die Ueberschuldung bezeichnen, mit allen Schwierigkeiten, die sich aus dem Schuldverhältnis ergeben. Wie schon früher erwähnt, ist ein großer Teil der Hausbesitzer bis zu 80 oder 90 Prozent des Taxwertes verschuldet; dabei ist zu berücksichtigen, daß der Taxwert bei zu optimistischer Schätzung über den tatsächlichen Wert hinausgehen kann, also die Beleihung ebenfalls über den tatsächlichen Wert hinausgehen muß, und, wie Prof. Eberstadt [1]) feststellt, bei den allgemein bestehenden Mängeln im Schätzungswesen auch wirklich hinausgeht. Nach Eberstadt liegen die Gründe für die Kreditschwierigkeiten, die sich aus der Ueberschuldung ergeben, in der durch die Auftreibung der Bodenwerte und die Realisierung dieser Spekulationsgewinne durch unsere Grundbuchordnung bedingten Verkürzung des Kreditkapitals für produktive Zwecke, für den Hausbau selbst. Da also

---

[1]) R. Eberstadt: Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredits, Jena 1916, S. 25.

der gegebene Kredit zum Teil zur Befriedigung des Bodenverkäufers verwandt wird, macht sich schon an Hypotheken an erster Stelle eine Knappheit bemerkbar, zu deren Beseitigung dann die Taxe höher werden mußte, um eine nominell 60 prozentige Beleihung zu erhalten. Die Hypothek an erster Stelle umfaßt tatsächlich einen Teil der zweiten Hypothek mit, und so erreicht dann die zweite Hypothek nominell zwar 75 Prozent des Taxwertes, geht aber tatsächlich über diesen Satz bis zum vollen Wert des Hauses oder sogar noch weit darüber hinaus. Die gleiche Tatsache wurde in einer Zusammenkunft der Leiter der westlichen Provinzialkreditinstitute im Jahre 1918 ebenfalls hervorgehoben, daß nämlich erste Hypotheken zum Teil in zweite Hypotheken hineinwachsen, sodaß die nachstellige Beleihung faktisch über den Beleihungswert hinausgeht [1]. So ist es zu verstehen, daß vielfach von dem Personalkreditcharakter der zweiten Hypothek geredet wurde. In der Tat haben sich dann bei Zwangsversteigerungen, die sehr leicht schon durch zeitweilige Ausfälle an Mieten oder durch Erhöhung der Zinsen oder Steuern bei einem so hoch verschuldeten Hausbesitz eintreten konnten, Schwierigkeiten ergeben, da der Gläubiger zweiter Hypotheken entweder seine Hypothek ausbieten mußte oder einfach mit seiner Forderung ausfiel, falls kein genügend hoher Preis erzielt wurde. Letzteres war dann meistens der Fall, da ein Ausbieten nur bei kapitalkräftigen Gläubigern in Betracht kommen konnte, die die rückständigen Zinsen sowie die Steuern und sonstigen Kosten beim Besitzwechsel zu tragen imstande waren. Aus diesen Gründen war dann Kapital für nachstellige Beleihungen nicht in ausreichender Menge zu haben, sodaß dort eigentlich der größte Notstand herrschte, der aber seinen Grund in der erststelligen Beleihung hatte, die ja auch schon Not litt.

Diese Auftreibung der ersten Stelle, die die zweite sogleich mit umfaßte und dann entsprechend der Taxe 60 Prozent ausmachte, damit dahinter dann noch eine nachstellige Beleihung möglich war, wurde in Hypothekenbankkreisen nach Eberstadt als „Hypothekenregulierung“[2] bezeichnet und in den achtziger Jahren begonnen. Die Zinsen stellten sich natürlich dementsprechend höher, weshalb dieses Geschäft ziemlich beliebt war.

Beide Arten der Kreditnot, sowohl Kreditnot im engeren Sinne als auch Schuldnot, fanden eine erhebliche Verschärfung, wenn die Hypothek, wie das meist üblich war, nach 10 Jahren fällig wurde und sich dann in-

---

[1] Bericht über die Zusammenkunft der Leiter der westlichen Prov.-Kreditinstitute. Darmstadt 1919, S. 44.

[2] R. Eberstadt: Die Kreditnot des städt. Grundbesitzes und die Reform des Realkredits. Jena 1916, S. 25.

folge einer Versteifung des Kapitalmarktes Schwierigkeiten in der Wiederbeschaffung ergaben. Bei der zweiten Art, also der Schuldnot, war das noch erheblich schlimmer, wenn dann eine neue, den wirklichen Wertverhältnissen entsprechende Taxierung stattfand und die Beleihung dann niedriger ausfiel. Die Folge davon war, daß dann das Haus, wenn der Fehlbetrag zwischen alter und neuer Beleihung nicht aufgebracht werden konnte, unter den Hammer kam.

§ 9. Bisherige Organisation des Realkredits und seine Nachteile für den Hausbesitzer.

Bedingt waren diese Schwierigkeiten der Kreditbeschaffung durch die Kündbarkeit der Hypotheken und die den Interessen des Hausbesitzers nicht ganz entsprechende Organisation des Realkredits.

Im folgenden soll nicht näher auf die Berechtigung der im einzelnen von den Hausbesitzern erhobenen Beschwerden eingegangen, sondern lediglich festgestellt werden, welche Klagen die Hausbesitzer vorgebracht und wie sie ihnen die Gründe für die Forderung nach Neuorganisation des Realkredits, also für die Schaffung der Stadtschaften abgegeben haben.

Bisher waren die Hauptgeldgeber am Hypothekenmarkt die Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften, Sparkassen und Private.

Schon auf dem ersten Verbandstage der Haus- und Grundbesitzervereine im Jahre 1879 wurden Klagen über das rücksichtslose Geschäftsgebaren der Hypothekenbanken laut. Dabei wurde ein Punkt besonders hervorgehoben, nämlich die zu niedrige Beleihung seitens dieser Institute. Von anderer Seite wurden wieder die zu hohen Zinsen und Provisionssätze und die Kündbarkeit der Hypotheken bemängelt, woraus sich eine gewisse Gegensätzlichkeit zwischen Hausbesitz und Kapital ergab, zumal man diesem die Schuld gab, daß der Hausbesitz infolge der hohen Leistungen an dieses die Mieten steigern mußte, um seine Existenzfähigkeit zu wahren; es ist klar, daß sich der Hausbesitzer so die Feindschaft der Mieter zuzog. Gelang ihm aber infolge eines ungünstigen Wohnungsmarktes die Fortwälzung der höheren Leistungen auf die Mieter nicht, so mußte er dem Kapital verfallen, daß ihm dann durch die Zwangsversteigerung außer seinem Einkommen auch noch sein eigenes im Hause investiertes Vermögen nahm. Sind diese letzten Vorwürfe schon im Interesse eines soliden und seßhaften Hausbesitzes gemacht, so gehen die folgenden Bemängelungen ebenfalls darauf aus, den soliden Hausbesitz zu fördern und so zur Besserung des Wohnungswesens beizutragen.

Es ist besonders Dr. Baumert, der anerkannte Führer der Hausbesitzer, der sich sowohl im „Grenzboten“ als auch in den „Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer Deutschlands“ und anderen Zeitschriften eingehend mit den Fehlern der bisherigen Real-

kreditorganisation auseinandersetzt und daran dann seine Besserungsvorschläge in Gestalt der Schaffung von Pfandbriefämtern, anknüpft.

Nach ihm bestand schon um 1900 in den Städten eine Wohnungsknappheit, verbunden mit hohen Mieten für die vorhandenen Wohnungen (siehe Tabelle 1). Den Grund hierfür erblickte er in den zu hohen Preisen für Baustellen, die wieder durch die Beleihbarkeit seitens der Hypothekenbanken bis zu drei Fünftel des „gedachten" Wertes bedingt waren. Zwar waren die Hypothekenbanken an ihre Taxordnung gebunden, doch ließen diese genügend Spielraum für zu hohe Beleihungen, wie sie nach Eberstadt, wie schon erwähnt, auch tatsächlich geübt wurden. Dr. Baumert scheint hier genau Eberstadts Ansicht über den Bodenpreis zu folgen, daß nämlich der Bodenpreis durch die Höhe der Beleihbarkeit bestimmt wird. Die Hypothekenbanken fördern also nach seiner Ansicht die Steigerung der Bodenpreise, als deren Folge den Miethausbau, die Stockwerkshäufung, und wirken so einer gesunden Stadtentwicklung entgegen, da sie einseitig die Großstadtentwicklung und innerhalb dieser die Massenzusammendrängung fördern. Dr. Baumert macht dann allerdings zum Schluß eine Einschränkung dieser Behauptung dahin, daß es zwar die Hypothekenbanken nicht allein sind, die dieses verschulden, aber doch wesentlich mit dazu beitragen. Da er nun, wie aus allem hervorgeht, die Förderung des gesunden Wohnungsbaues und des soliden Hausbesitzerstandes im Auge hat, geht er in seinen Anschuldigungen gegen die Hypothekenbanken, wenn man es überhaupt so nennen darf, soweit, daß er ihnen den Vorwurf macht, daß sie kurz gesagt, Erwerbsgesellschaften sind. In dem Streben, für ihre Aktionäre eine möglichst hohe Dividende herauszuschlagen, würden sie lieber höher verzinsliche Pfandbriefe, die im Kurs möglichst über pari ständen, ausgeben, da sie dann an dem Kurse profitieren würden, weil infolge des bei ihnen durchgeführten Bardarlehnssystems der Schuldner nur die Valuta, also den Nennwert erhalten würde und der überschießende Teil als Verdienst in ihre Taschen fließen würde. So hätten sie also ein Interesse daran, nur hochverzinsliche Pfandbriefe auszugeben und als Folge davon die Zinslast für Hypotheken hochzuhalten.

Noch ein anderer, noch wichtigerer Anlaß zur Klage war ihm die allgemein anerkannte und zutreffende Tatsache, daß die Hypotheken-

---

In Breslau betrugen die durchschnittlichen Mieten bei Wohnungen ohne gewerbliche Nutzung:

Tabelle 1.

1875	— 298 Mk.
1880	— 257 Mk.
1885	— 270 Mk.
1890	— 274 Mk.
1895	— 275 Mk.
1900	— 306 Mk.

Tabelle 2.

Jahr	In Frankfurt leerstehende Wohnungen [1])	Reichsbankdiskont im Jahresdurchschn. [2])	Jährl. Zunahme der Hypotheken bei Hypothekenbanken [2])
1891	895	3,78	254,9
2	1,594	3,20	263,9
3	3,246	4,07	325,0
4	3,739	3,12 } *)	406,0
5	4,302 }	3,14 }	538,1 *)
6	5,008 } *)	3,66	400,2
7	4,505 }	3,81	454,7
8	3,233	4,27	298,6
9	1,783	5,04	366,5
1900	1,018 } *)	5,33 *)	37,1 *)
1	943 }	4,10	150,6
2	966	3,32	335,3
3	2,001	3,84	418,8
4	2,194	4,22	444,3

*) Anmerkung. Man sieht in dieser Tabelle den ursächlichen Zusammenhang zwischen Höhe des Reichsbanksdiskonts, der Beleihungstätigkeit und dem Wohnungsüberfluß bzw. der Wohnungsknappheit. Zu berücksichtigen bleibt, daß die Angaben über die Wohnungsverhältnisse sich nur auf Frankfurt beziehen, diese jedoch in etwa die allgemeine Bewegung für Großstädte anzeigen, wenn auch nicht in dem Maße, wie vielleicht eine allgemeine Statistik es tun würde.

banken aus demselben Gewinnstreben heraus die Tendenz aufwiesen, nur große Objekte zu beleihen und so mittlere und kleinere Städte nicht zu berücksichtigen. Diese Tendenz läßt sich allerdings nur allgemein nachweisen, da die Geschäftsberichte der Hypothekenbanken nur eine Einteilung der gewährten Hypotheken in der ersten Stufe bis zu 100 000 Mark aufweisen. Es ist aber klar, daß eine Aktiengesellschaft ihren Betrieb möglichst wirtschaftlich gestalten wird und bei der Beleihung großen Objekten kleineren entschieden den Vorzug geben wird, um auf diese Weise die Verwaltungskosten herabzumindern. Auch Prof. Dr. Albrecht, ein Kenner auf dem Gebiete des Wohnungswesens, bestätigt dieses und sagt sogar: „Es ist dies eine statistisch feststehende und jedem, der sich mit Beleihungsfragen beschäftigt, bekannte Tatsache, daß die Mehrzahl der privaten Hypothekenbanken aus Ver-

[1]) Prof. Dr. L. Pohle auf dem allgem. deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt 1904, S. 67.

[2]) Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich.

waltungsrücksichten die großen Objekte unter besonderer Konzentrierung ihrer Tätigkeit auf die großen Städte bevorzugt". [1]) Eine Ausnahme hiervon macht die Bayerische Handelsbank, die auch in größerem Umfange kleinere Objekte beleiht. Unter diesen Umständen muß es natürlich den Erbauern und Besitzern von Häusern in mittleren und kleineren Städten schwerfallen, bei den übrigen Geldgebern die Befriedigung ihres Kreditbedürfnisses zu erlangen, um so mehr, da auch die Versicherungsgesellschaften die gleiche Richtung wie die Hypothekenbanken eingeschlagen haben. So bleiben also noch Sparkassen und Private übrig, doch können diese die Beleihungen auch nicht zur Genüge vornehmen, wie aus den vielen Klagen der Hausbesitzer hervorgeht.

Die Hypothekenbanken fördern also im allgemeinen nicht den Kleinhausbau und bevorzugen den Mietkasernenbau, wie auch Dr. Pabst es festgestellt hat. [2]) Sie stellen das sozialpolitische Moment zu sehr hinter ihr Erwerbsinteresse zurück, trotzdem soziale Rücksichten bei den Hypothekenbanken als den Trägern des staatlichen Privilegs der Pfandbriefausgabe mehr obwalten müßten; wie dies besonders bei der Bayerischen Handelsbank geschieht und auch in ihrem Berichte für 1913 [3]) als angebracht hingestellt wird.

Auch noch in anderer Beziehung kommen nach Baumerts Ansicht diese Kreditinstitute der Förderung des Wohnungsbaues nicht nach und zwar gerade in der Zeit, in welcher die Landbevölkerung in die Städte strömt, da sie dort Arbeit und besseren Verdienst findet. Es ist dies die Zeit steigender Konjunktur.

Die Beleihungstätigkeit der Hypothekenbanken richtet sich nach der allgemeinen Lage des Kapitalmarktes, die ihren Ausdruck im Zinsfuße findet. Wie das aus der Tabelle auf Seite 33 ersichtilch ist, ist die Beleihungstätigkeit zur Zeit niedrigen Zinsfußes größer als zur Zeit hohen Zinsfußes. (In der Tabelle ist jedoch zu berücksichtigen, daß ab 1900 nur die dem Hypothekenbankgesetz unterstellten Banken berücksichtigt sind und zwar nur ihre Registerdarlehn) Diese Tatsache erklärt sich daraus, daß zur Zeit hohen Zinsfußes, für den der Reichsbankdiskont ja richtunggebend ist, Handel und Industrie infolge günstiger Konjunktur hohe Anforderungen an den Geld- und Kapitalmarkt stellen und ihre Papiere eine hohe Dividende versprechen. Diese Dividende und dazu noch die Möglichkeit, Kursgewinne zu machen, veranlassen das Kapitalistenpublikum festverzinsliche Anlagen abzustoßen und sich dem Markte der Industriepapiere zuzuwenden. Die Folge davon ist, daß diese Anlagepapiere, zu denen auch die Pfandbriefe der Hypothekenbanken gehören, im Kurse heruntergehen und von den Hypothekenbanken auf-

---

[1]) Prof. Dr. H. Albrecht: Erhebungen über den städt. Immobiliarkredit S. 26.

[2]) Dr. F. Papst; Hypothekenbauten und Wohnungsfrag. Jena 1911, S. 4.

[3]) Deutscher Ökonomist vom 23. Mai 1914, S. 387.

genommen werden müssen, da diese dem Börsengewohnheitsrecht unterliegen und so ihre Pfandbriefe nicht notleiden lassen dürfen. Diese notwendige Interventionspolitik nimmt zu solcher Zeit die Mittel der Hypothekenbanken sehr in Anspruch, sodaß Mittel für Neubeleihungen nicht mehr vorhanden sind und zu der Zeit fälligwerdende Hypotheken gern gekündigt werden. Auch zu höher verzinslichen Pfandbriefen können die Hypothekenbanken dann schlecht übergehen, da dann die niedriger verzinslicher Pfandbriefe erst recht im Kurse fallen und zurückströmen würden.

Der Mangel besteht demnach darin, daß die Hypothekenbanken gerade bei wirtschaftlicher Hochkonjunktur keine Mittel zur Verfügung stellen können, sodaß die schon ohnehin gestiegene Wohnungsknappheit dadurch nur noch verstärkt wird.

Umgekehrt liegt der Fall bei sinkendem Zinsfuß, also abnehmender Konjuntur, wenn die Industriewerte eine unsichere Verzinsung bieten. Dann wendet sich das Publikum wieder den festverzinslichen Werten zu, und es fließen nun den Hypothekenbanken reichlich Mittel zu. Es fehlt aber dann an Beschäftigungsmöglichkeit, da die Bevölkerung teilweise aus der Stadt abwandert und die eventuell noch bestehende Wohnungsnot schnell behoben sein wird. Die flüssigen Gelder der Hypothekenbanken müssen nun, um nicht brachzuliegen anderweitig Anlage finden. Zu diesem Zwecke geben diese dann entweder selbst oder durch Mittelspersonen Baugelder zumeist an unsolide Bauunternehmer da solide nicht bauen, weil keine Nachfrage nach Häusern besteht. Auf diese Weise wird die Bautätigkeit gefördert, nur um die Möglichkeit zu bekommen, die so fertiggestellten Häuser beleihen zu können. Durch diese Maßnahme entsteht dann leicht Wohnungsüberfluß, die neuen Häuser bleiben leer stehen und kommen nach einiger Zeit zur Zwangsversteigerung, werden dann aber ohne Schaden, da sie nur erststellig beliehen worden sind, von den Hypothekenbanken oder deren Hintermännern und Tochtergesellschaften erworben. Die Verluste hierbei erleiden die Handwerker und die Geldgeber an zweiter Stelle. Diese Manipulaitonen wrden in der Literatur schlechthin als „Bauschwindel“ bezeichnet.

Sind es nun diese Momente auch nicht allein, die Wohnungsnot und -überfluß herbeizuführen, so tragen sie doch mit zur Verstärkung bei, wie aus der Tabelle 2 auf Seite 33 durch die Gegenüberstellung von leerstehenden Wohnungen in Frankfurt, Reichsbankdiskont und Beleihungstätigkeit der Hypothekenbanken leicht zu ersehen ist. Es folgt hier nach Erreichung eines niedrigen Reichsbankdiskonts regelmäßig eine ausgedehntere Beleihungstätigkeit und erst ein Jahr danach eine Zunahme der leerstehenden Wohnungen.

Prof. Dr. Pohle führt für diese Erscheinung auf dem Wohnungsmarkte noch einen anderen Grund mit an, daß nämlich diese Erscheinung auch

durch die Preise für Baumaterialien und Arbeitslöhne bedingt wird, die zur Zeit der Hochkonjunktur höher sind und eine regere Bautätigkeit nicht aufkommen lassen. Dr. Pabst stimmte dagegen insofern Dr. Baumerts Ansicht bei, als die Hypothekenbanken in Zeiten der Geldflüssigkeit zuweilen eine übermäßige Beleihungstätigkeit entfalteten, durch die der Bauschwindel begünstigt wurde, glaubt ihnen aber daraus, daß sie in Zeiten teueren Geldstandes im gegebenen Falle die Lage durch Kündigung und Neuregulierung der Hypotheken für sich ausnutzen, keinen Vorwurf machen zu können, da sie eben Erwerbsgesellschaften seien.

Schon bei den früheren Darlegungen wurde ein Uebelstand gestreift, der sich aus der Kündbarkeit der Hypotheken in geldknappen Zeiten ergibt. Eine Neuaufnahme von Hypotheken ist zu solcher Zeit entweder gar nicht oder doch nur unter schweren Bedingungen möglich. Die Hypothekenbanken nutzen dann die Lage für sich aus, indem sie außer dem höheren Zinssatz auch noch eine sogenannte Provision oder eine Damnum verlangen, die als vorauszahlende Zinsen angesehen werden können. In vielen Fällen entbehren diese Zahlungen der Berechtigung, da bei einer einfachen Prolongation der Hypothek keine besonderen Kosten entstehen, oder diese doch wenigstens nicht so hoch sind, wie sie gefordert werden. Zudem werden diese Kosten noch durch das bei den Hypothekenbanken existierende Maklerunwesen erhöht und bedeuten, da sie im voraus und meistens in geldknappen Zeiten zu zahlen sind, eine nicht zu unterschätzende Last für den Hausbesitzer.

Es ist also letzen Endes die Kündbarkeit der Hypotheken, die solche Schäden veranlaßt, und deshalb wendet sich Dr. Baumert besonders gegen diese, zumal sie einer volkswirtschaftlich richtigen Auffassung vom Besitzkredit zuwiderläuft. Den Hypothekenbanken aber machte er den Vorwurf, daß sie diese Kreditart nicht genug fördern, da sie ihnen zuviel Verwaltungskosten verursache. Zudem sei ihnen die übliche Kündbarkeit nach 10 Jahren im Interesse einer besseren Zinsregulierung und Anpassung an den Kaptialmarkt lieber. Auch Walter Leiske [1]) stellte fest, daß sich seit den neunziger Jahren von Berlin aus eine unverkennbare Abneigung der Hypothekenbanken gegenüber den unkündbaren Tilgungsdarlehen geltend machte, und die Zahl der gewährten Tilgungshypotheken sich die Fälligkeit des Kapitals ausbedangen, falls der zu den kündbaren Hypotheken dagegen stark in der Abnahme begriffen war. Ganz besonders im Kriege haben sich die schlimmen Folgen der Kündbarkeit der Hypotheken für den Schuldner gezeigt, als viele Hypothekenbanken sich die Fälligkeit des Kapitals ausbedangen, falls der Schuldner durch die im Kriege zahlreich ausfallenden Mieten die Zinsen nicht bezahlen konnte, und nur unter Erhöhung der Zinsen und Zahlung einer Provision sich zur Prolongation bereitfanden.

[1]) W. Leiske: Die Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte für den Hausbesitz. Berlin 1914, S. 12.

Weiter hat Dr. Baumert an der Beleihung selbst auszusetzen, daß die zugrundegelegten Taxen oft über das wirtschaftlich richtige Maß hinausgingen, und zum Schaden des Realkredits die Realsicherheit besonders der zweiten Hypotheken untergruben und so diese Kreditart wesentlich verteuerten. Die Taxen der Hypothekenbanken sind vielfach so angelegt, daß die Beleihung nominell 60 Prozent der Taxe beträgt, in Wirklichkeit 75 Prozent 1) des Grundstückswertes ausmacht. Auch die amtliche Begründung zum Entwurfe des Schätzungsamtsgesetzes bezeichnete die Uebertaxierung als eine typische Erscheinung. Durch diese Zusammenlegung der ersten und zweiten Stelle wird dann wegen des erweiterten Risikos auch eine höhere Verzinsung verlangt, die den Hypothekenbanken eine recht willkommene Einnahme bietet.

An diese Tatsache knüpfte Dr. Pabst dann weiter die Frage, ob durch die Geschäftstätigkeit der Hypothekenbanken auch die Sicherheit der Pfandbriefe genügend gewährleistet sei. Je größer nämlich die Sicherheit der Pfandbriefe, um so höher natürlich der Kurs und um so niedriger die Verzinsung was wieder dem Wohnungswesen zugute kommt und in billigeren Mieten seinen Ausdruck findet. Bei der Untersuchung der Sicherheit kommt Dr. Pabst an Hand der Geschichte der Hypothekenbanken und der verschiedenen Zusammenbrüche solcher Institute zu dem Ergebnis, daß in ihrer großen Geschäftsfreiheit Gefahren für die Volkswirtschaft liegen. Außer der Taxierungsfreiheit, die nur an eine vom Ministerium zu genehmigende Taxordnung gebunden ist, sieht er wie auch Dr. Baumert eine Gefahr darin, daß die Hypothekenbanken neben dem Hypothekengeschäft noch das Depositengeschäft sowie gewisse Geldanlagegeschäfte betreiben durften. Vor allen Dingen aber ist es die Beleihung unbebauter, also ertragloser Grundstücke, die den Hypothekenbanken gefährlich ist und nach Budde, 1) dem Direktor der Berliner Hypothekenbank (früheren Pommernbank), die Hauptursache des Krachs war. Auch das Depositengeschäft wurde als besonders gefahrvoll angesehen, da es für die Hypothekenbanken leicht den Anreiz bieten konnte, um die so vereinahmten Mittel auch zu beschäftigen, nicht einwandfreie Geschäfte zu unternehmen.

Diese Mißstände wurden nicht nur von Dr. Baumert erkannt, sondern sie sind auch in der übrigen Literatur sehr zahlreich hervorgehoben worden. Soweit dies geschah, stimmen sie teils mehr teils weniger mit den von Baumert hervorgehobenen überein.

Bei den Sparkassen sah Baumert die Hauptnachteile darin, daß sie infolge der besonders neuerdings hervortretenden fiskalischen Inte-

---

1) R. Eberstadt: Die Kreditnot des städt. Grundbesitzes und die Reform des Realkredits. Jena 1916, S. 25.

2) Dr. F. Papst: Hypothekenbanken und Wohnungsfrage, Jena 1911, S. 16.

ressen des dahinterstehenden Kommunalverbandes mehr auf Verdienst sahen. Diese Tatsache äußerte sich dann in Kündigungen zwecks Zinserhöhung bei Heraufsetzung des Einlagezinses der Spargelder. Auch hat sich bei ihnen immer mehr der Brauch eingebürgert, beim Abschluß eines Darlehnsvertrages eine Provision zu nehmen, die weder durch die Beschaffungskosten des Geldes noch sonst wie gerechtfertigt erscheint. Ueberhaupt wies Baumert auf die Kündigungsgefahr in Kriegs- und Krisenzeiten hin, wenn die Sparer ihre Einlagen zurückziehen würden. Es entspricht also durchaus dem Wesen der Sparkassen, wenn sie auf das Kündigungsrecht nicht verzichten. Andere Nachteile ergaben sich aus der nichtzureichenden Beleihungstätigkeit der Sparkassen, die wie z. B. aus den Berichten des 54. Westfälischen Provinziallandtages hervorgeht, nicht in allen Teilen der Provinz das Kreditbedürfnis befriedigen konnten. Ebenfalls wurde an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß das fiskalische Interesse zu sehr vorherrschte.

Ebenso sehen die Versicherungsanstalten zu sehr auf Gewinn und verlegen sich, schon der besseren Uebersichtlichkeit und Kontrolle wegen, mehr auf die Beleihung großer Objekte. Nach einer Zusammenstellung in der Deutschen Hausbesitzerzeitung [1]) überwiegen bei den Versicherungsanstalten die Hypotheken über 50 000 bis 300 000 Mark sowohl an Zahl als auch an Höhe des Gesamtbetrages bei weitem. Auch die Kündigungshypothek ist bei diesen Gesellschaften die üblichere Form und im Interesse der besseren Liquidität der Gesellschaft geboten.

Was die privaten Geldgeber anbetraf, so kamen diese fast ausschließlich für zweite Hypotheken in Frage. Aber gerade auf diesem Gebiete war der Notstand am größten, der jedoch nicht durch die Geldgeber selbst hervorgerufen sondern durch die Geschäftstätigkeit besonders der Hypothekenbanken bedingt war, wie das schon hervorgehoben wurde.

Kurz zusammengefaßt können die Gründe, die zu den Bestrebungen der Hausbesitzer, Pfandbriefinstitute zu errichten, geführt haben, in der Kredit- und Schuldnot hauptsächlich des kleineren und soliden Hausbesitzes und in der den Interessen dieses Hausbesitzes zuwiderlaufenden Geschäftstätigkeit der bestehenden Kreditinstitute gesehen werden.

Die Reformvorschläge Dr. Baumerts und Dr. Pabsts zielen deshalb auf die Abstellung der geschilderten Mängel und Mißstände im Beleihungswesen der Hypothekenbanken ab. Aus diesem Streben heraus ist zwar schon früher vielfach eine Aenderung der Realkreditorganisation versucht worden; aber erst von Dr. Baumert ist seit dem Jahre 1895 systematisch und wirksam an einer Aenderung bzw. Ergänzung der Realkreditorganisation in der Richtung gearbeitet worden, die Idee der Landschaften auf den städtischen Realkredit zu übertragen. Auch der

[1]) Deutsche Hausbesitzerzeitung vom 17. September 1909, S. 1.

damalige Reichs- und Landtagsabgeordnete Dr. Arendt hatte die Mißstände im Realkredit erkannt und hat im Reichs- und Landtag den Ausspruch getan: „Es ist eine der größten Aufgaben, deren Lösung ohne ernsten Schaden nicht länger hinausgeschoben werden darf, unserem städtischen Grundbesitz eine neuzeitige Kreditorganisation zu schaffen, ihn aus der jetzigen Hypothekenanarchie zu befreien und der schrankenlosen Ausbeutung durch Agenten und Hypohekenbanken ein Ende zu machen, durch welche zahllose Existenzen vernichtet werden". 1)

Als Vorbedingung für die Gesundung des Realkreditwesens setzte Dr. Baumert eine Revision und einheitliche Regelung des Schätzungswesens voraus, ohne die der Versuch einer Reorganisation des Realkredits ein Schlag ins Wasser bleiben mußte.

---

5. Kapitel.

Die ersten Anfänge des Stadtschaftswesens.

§ 10. Entstehung des Berliner Pfandbriefamtes und seine Satzungsänderungen.

Die ersten Bestrebungen, ein Pfandbriefinstitut nach landschaftlichen Grundsätzen ins Leben zu rufen, lassen sich auf Bühring, den Urheber des Landschaftsgedankens selbst zurückführen. In der ersten Eingabe seines Projektes an den König von Preußen im Jahre 1767 empfahl er seinen zunächst nur für die adligen Güter bestimmten Plan auch auf die Hausgrundstücke in den Hauptstädten des Landes auszudehnen, was, wie er annimmt, sehr leicht einzurichten wäre". 2) Verwirklicht wurde dieser Plan jedoch nicht.

Als sich dann um 1830 das Bedürfnis einer Kreditorganisation für den städtischen Grundbesitz immer dringlicher bemerkbar machte, gingen die Bestrebungen der Regierung in Preußen dahin, Landschaften auch für diesen Besitz zu gründen.

Erst 1846 setzten erneute Bestrebungen ein, in Berlin ein Pfandbriefinstitut zu errichten. Es ist dies die Zeit des stärkeren Vordringens des Liberalismus in der Wirtschaft mit den sich daraus für das kleinere Gewerbe ergebenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten und dem hieraus entsprungenen und ins Leben tretenden Genossenschaftsgedanken, vertreten durch Schulze-Delitzsch. Aus den gleichen Gedankengängen heraus scheint auch hier die Idee der genossenschaftlichen Selbsthilfe entstanden zu sein, zumal eine gewisse Gleichartigkeit der ländlichen und städtischen

---

1) Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. Jahrgang 1912, H. 8., S. 10

2) Ed. Wegener: Dietrich Ernst Bühring und sein Plan einer Genral-landschaftskasse. Berlin 1918, S. 28.

Grundkreditverhältnisse bestand. Der Blick mußte sich da ganz von selbst auf die für den ländlichen Grundkredit schon seit 1770 bestehenden Landschaften richten, und eine ähnliche Organisation auch für den städtischen Grundkredit erstrebenswert erscheinen lassen.

Diese Bestrebungen scheinen nun von den Hausbesitzern ausgegangen zu sein. Wenngleich diese damals auch noch nicht organisiert waren, so können sie sich doch zur Erreichung dieses Zweckes zusammengefunden haben. Für diese Vermutung spricht der Bericht eines Geheimen Rates Zamecki gelegentlich der Gründung des „Vereins zur Wahrung der Interessen des Grundbesitzes" in Berlin im Jahre 1867. Es heißt dort: „Im Jahre 1846 hatte schon die Regierung und das Polizeipräsidium unsere Bestrebungen auf das wärmste unterstützt". 1) Der Plan scheiterte jedoch an dem Widerstand des Magistrates. Hierauf scheint dann die Angelegenheit vollständig geruht zu haben, bis sie von dem genannten Verein, der sich besonders die Behandlung der Grundkreditfrage zur Aufgabe gestellt hatte, wieder aufgegriffen wurde.

Die Hypothekennot, die im Jahre 1867 zur Gründung dieses Vereins geführt hatte, ist zugleich der alleinige Grund für die Errichtung einer Pfandbriefanstalt. Hypothekenbanken bestanden zu der Zeit nur sehr wenige und das Kapital der privaten Geldgeber floß immer mehr der aufblühenden Industrie zu, wo die Anlage viel einträglicher war und zudem viel formloser als die hypothekarische Anlage vor sich ging. Auch die zunehmende Emissionstätigkeit der Städte und des Staates sowie der Eisenbahnen, deren Anleihen als Kapitalanlage beliebt waren, verschlechterten die Bedingungen, zu denen Hypothekarkredit zu erhalten waren, nur noch mehr, sodaß nunmehr selbst Magistrat und Stadtverordnetenversammlung über die Errichtung eines Kreditinstitutes berieten. Es sollte diesmal kein Pfandbriefinstitut geschaffen werden, sondern ein Institut, das eine Prämienanleihe von 50 Millionen Talern ausgeben sollte. Aber auch dieser Versuch blieb ohne Erfolg.

Jedenfalls sieht man an den Bestrebungen, daß man darauf ausging, sich dem Zuge der Zeit anzupassen und eine formlosere und leichtere Anlagemöglichkeit zu schaffen. Man wollte eine Vermittlerin zwischen Gläubiger und Schuldner einfügen und durch die Art der Mittelbeschaffung, sei es durch Pfandbriefe oder durch Prämienanleihen, die Anlagemöglichkeit erleichtern und vor allen Dingen auch kleinere Beträge an sich ziehen, zumal die Objekte im Werte stiegen und sich nicht soviel Kapitalisten fanden, die einen die erste Beleihungsstelle voll deckenden Betrag zur Verfügung stellen konnten.

Erst als die Kreditnot so groß wurde, daß sich die Leistungen für erste Hypotheken trotz der gesetzlich festgelegten Höchstzinsen von 5 Pro-

---

1) Schriften des Zentralverb. der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. Jahrg. 1893, S. 154.

zent durch Umgehung, die sich dann Damnum und Abschlußprovision nannten, auf 7 Prozent [1]) und höher stellten und trotzdem nicht genug Geld zu erhalten war, kamen die Bestrebungen wieder in Gang. Bezeichnend für die Hypothekennot der damaligen Zeit sind die Angaben in den Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands von 1893, die wiederum dem Geschäftsberichte eines Hypothekeninstitutes von 1865 entnommen wurden. Danach verteilte das Institut trotz reichlicher Abschreibungen und Rückstellung von Reserven 9 2/3 Prozent [2]) Dividende. Für pünktliche Einhaltung der Annuitäten war es üblich, eine besondere Garantie zu vereinbaren und außerdem infolge der Geldknappheit nur große Objekte und auch diese nur bis zu 50 Prozent des Wertes zu beleihen. Der drohende Krieg tat dann noch das übrige hinzu, daß nämlich die Sparkassen dem Drucke ihrer Einleger folgend, die Hypotheken kündigten.

Als dann nach dem Kriege von 1866 die Berliner Grundbesitzer die Mitwirkung der gesetzgebenden Körperschaften zur Hebung der Not zu erwirken versuchten, wurden sie vom Handelsminister abgewiesen und es wurde ihnen bedeutet, daß sie sich zusammentun und selbst Institute gründen sollten.

Nach den vorangegangenen Abschweifungen auf andere Lösungsmöglichkeiten wurden die Hausbesitzer durch diesen Bescheid wieder zum genossenschaftlichen Gedanken hingedrängt. Man hatte Schulze-Delitzsch selbst zu einem Vortrage über „Hypothekennot und deren Abhilfe" gewonnen, welcher dazu beitragen sollte, die bereits vorhandenen Ideen zu klären und in die rechten Bahnen zu leiten. Im Gefolge dieses Vortrages wurde dann der „Verein zur Wahrung der Interessen der Grundbesitzer" in Berlin gegründet, dessen vornehmste Aufgabe es sein sollte, neue Geldinstitute zu schaffen. Da dem Verein viele Magistratsmitglieder angehörten, machten diese ihren Einfluß zum Zwecke der Gründung eines Berliner Pfandbriefinstitutes unter städtischer Verwaltung geltend. Der Verein und auch der Magistrat arbeiteten Satzungsentwürfe aus, die sich eng an die Darlegungen des Vortrages von Schulze-Delitzsch anlehnten, der auf die Landschaften und deren auch für den städtischen Realkredit taugliche Organisation hingewiesen hatte.

Nach dem Entwurfe des Magistrates sollte die Beleihung bis zu 50 Prozent der Feuertaxe erfolgen, da dieses dem Grundsatze der Mündelsicherheit entspreche und so ein höherer Kurs der Pfandbriefe erzielt würde, doch wurde die formelle Mündelsicherheit erst mit dem Inkrafttreten des Artikels 73 und 74 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erreicht. Der Verein wandte sich vergeblich gegen die zu enge Beleihungsgrenze fand sich schließlich damit ab in der Hoffnung,

---

1) Schriften des Zentralverb. der Haus- u. Grundbesitzervereine Deutschlands, Jahrg. 1893, S. 154.

2) Ebenda S. 140.

daß sie bald erweitert würde. Die Erteilung der königlichen Genehmigung wurde von einer Beteiligung Berliner Grundstücke im Feuerversicherungswerte von 5 Millionen Talern und Einzahlung von 1‰[1]) des Wertes abhängig gemacht. Diese Vorbedingungen wurden 1868 vom Verein erfüllt, worauf die Genehmigung erfolgte.

Das Institut war damals nach dem Muster der Landschaft eine öffentlich-rechtliche Gesellschaft nach den Vorschriften des Preußischen Allgemeinen Landrechtes unter amtlicher Aufsicht des Magistrates und Oberaufsicht des Staates. Die Grundbesitzer bildeten durch Zusammenschluß einen Verein, der dann auf Grund einer königlichen Ermächtigung Pfandbriefe ausgeben durfte.

Am 1. Oktober 1868 wurde mit der Ausgabe der allein zulässigen 4 1/2 prozentigen Pfandbriefe begonnen, und es war ein besonderes Verdienst des Vereins, „die gegen pupillarische Hypotheken eingetauschten 4 1/2 %igen Pfandbriefe mit ungefähr 10 % Verlust“ [2]) verkauft und so dem Institut über die ersten Schwierigkeiten hinweggeholfen zu haben. Erst im Jahre 1871, 79 und 82 wurde die Ausgabe von Pfandbriefen auf den 5-, 4- und 3 1/2 -prozentigen Typus erweitert und dem Institut dadurch eine bessere Anpassungsfähigkeit an den Kapitalmarkt verliehen. So mit einer größeren Bewegungsfreiheit ausgestattet, hat es schon 1871 einen erheblichen Aufschwung genommen. Mitte der siebziger Jahre wurde sogar ein Ausbau des Institutes für zweite Hypotheken erwogen, doch nicht durchgeführt. Seit 1886 machte sich dann ein langsamer aber stetiger Rückgang bemerkbar, und es wurden Klagen laut, daß die Höhe der Beleihung nicht mehr genüge, und daß die Einzahlungen bei der Aufnahme eines Pfandbriefdarlehns zu hoch wären. Ebenfalls war die Krediterneuerung erst nach langer Frist möglich, meistens erst nach 13 bis 14 Jahren, da bis dahin erst die verlangten 10 % des Darlehns getilgt waren. Der Hauptgrund des Rückganges lag jedoch darin, daß der Schuldner das Darlehn nur in Pfandbriefen desselben Zinsfußes zurückzahlen konnte und so bei einem hohen Kursstand dieser Kategorie von Pfandbriefen der Schuldner bei ihrem Ankauf große Verluste erlitt.

1894 wurden dann diese Mängel, die sich im Laufe der Zeit herausgestellt hatten, dadurch beseitigt, daß man bei der Wertfestsetzung über das bisherige allzu vorsichtige Maß hinausging, die Leistungen bei der Darlehnsaufnahme erniedrigte und auch die Bestimmung wieder zur Geltung brachte, nach der der Schuldner auch in bar zurückzahlen konnte. Eine Krediterneuerung wurde schon nach 5 Jahren zugelassen. Da man nun die Fehler durch diese Bestimmungen beseitigt hatte, stieg die Inanspruchnahme des Institutes wieder, und es wurde ganz besonders von der Möglichkeit der Krediterneuerung Gebrauch gemacht.

---

[1]) Schriften des Zentralverb. der Haus- u. Grundbesitzervereine Deutschlands, Jahrg. 1893, S. 180.

[2]) Ebenda.

In den folgenden Jahren sind dann noch eine Reihe kleinerer Mängel abgestellt worden, bis infolge des Stadtschaftsgesetzes im Jahre 1921 die Umänderung des Namens des Institutes erfolgte.

Einer der Hauptfehler, die das Berliner Pfandbriefamt besaß, daß es sich nämlich nur auf das Weichbild von Berlin erstreckte und die viel bedürftigeren Vororte vernachlässigte, führte 1911 dazu, daß eine Anzahl Stadtverordneter von Wilmersdorf den Antrag stellte, den Magistrat zu ersuchen, möglichst in Gemeinschaft mit Charlottenburg und Schöneberg ein Pfandbriefinstitut für die Hausbesitzer zu gründen. Die Angelegenheit wurde hierauf einem Ausschuß zur Ausarbeitung übergeben. Die Gründung kam aber nicht zustande, da sowohl Charlottenburg als auch Schöneberg ein eigenes Institut für zweite Hypotheken schufen (siehe § 20).

§ 11. Gründung des privat-rechtlichen Danziger Hypothekenbankvereins und seine Entwicklung.

In demselben Jahre, in dem das Berliner Pfandbriefamt gegründet wurde, entstand auch in Danzig eine ähnliche Einrichtung. Von einer Reihe nichtorganisierter Hausbesitzer wurde für die Städte Danzig, Marienwerder, Elbing Graudenz und Thorn der Danziger Hypothekenbankverein gebildet, der durch Ausgabe von Pfandbriefen seinen Mitgliedern Hypotheken bis zu zwei Drittel des Wertes verschaffen sollte. Es war dies die erste reine Selbsthilfeeinrichtung auf privat-rechtlicher Grundlage, die späterhin Nachahmung fand. Weiter unterschied sich dieser Verein von dem Berliner Pfandbriefamt noch dadurch, daß auch solche Hausbesitzer Mitglieder werden konnten, die kein Darlehn in Anspruch genommen hatten, sodaß hierdurch der Verein nicht den Charakter einer reinen Schuldnerorganisation besaß. Seinen Pfandbriefen fehlte die Mündelsicherheit, weswegen er auch nicht zu einer gedeihlichen Entwicklung gekommen ist. Der Gesamthypothekenbestand betrug 1911 22,4 Millionen Mark [1]) und hat sich seit dieser Zeit nur ganz unwesentlich vermehrt. Die Satzung wurde mehrere Male geändert und besonders wurde um das Jahr 1910 versucht, sie der des Berliner Institutes mehr anzugleichen. Auch die Erlangung der Mündelsicherheit ist seit 1914 mehrfach versucht worden, doch stets ohne Erfolg.

§ 12. Bedeutung dieser Gründung für die Problematik des Stadtschaftswesens.

Gleich im Anschluß an die Verwirklichung des genossenschaftlichen Gedankens zur Hebung des städtischen Realkredits im Berliner Pfandbriefinstitut und im Danziger Hypothekenbankverein tauchten eine Unmenge neuer Ideen und Pläne auf. Die größte Zahl dieser Pläne

---

[1]) Laut Korrespondenz.

fußte auf dem Gedanken der genossenschaftlichen Selbsthilfe, während wieder andere das genossenschaftliche Moment mehr in den Hintergrund stellten oder ganz ausschalteten. Doch eins scheint allen diesen Plänen gemeinsam zu sein, nämlich die Anregung durch das Berliner Institut und eine mehr oder weniger starke Entlehnung von Einrichtungen dieses Instituts unter Zunutzemachung der Erfahrungen und Weglassung der Fehler desselben. Entsprangen viele dieser Pläne aus dem Gedanken heraus, dem Hausbesitzer zu helfen, so darf doch dabei ein gewisser Urheberstolz bei den führenden Männern unter den Hausbesitzern nicht unberücksichtigt bleiben, die ihren Stolz darin sahen, etwas Neues und den Hausbesitz Förderndes gefunden zu haben. Vielleicht hat auch dieses Moment zu der großen Vielgestaltigkeit der Pläne beigetragen. Im folgenden sollen nur die wichtigsten und markantesten Pläne wiedergegeben werden, die unter dem Einfluß dieser beiden Institute sich entwickelt haben.

So wurde schon 1869 als Ergänzung des nicht genügenden Berliner Pfandbriefamtes die Gründung einer Genossenschaft, eines Realkreditvereins für Berlin, beraten, der dann 1871 auch ins Leben trat. Diese Bestrebungen, sowohl den Personal- als auch den Realkredit durch genossenschaftlichen Zusammenschluß zu regeln, bei denen, gerade wie beim Pfandbriefinstitut, die Hausbesitzer die Träger des Institutes sind, sind nicht vereinzelt geblieben. Die Bewegung nahm aber erst um 1900, als in Schlesien vierzehn solcher Genossenschaften entstanden und dann später 1912, als der Revisionsverband gegründet wurde und 1916 nach dem „Ersten Deutschen Hausbesitzergenossenschaftstag“ in Berlin größeren Umfang an.

1879 trat dann ein gewisser Redakteur Holländer auf dem ersten Verbandstage der Haus- und Grundbesitzervereine mit der Idee eines Pfandbriefinstitutes auf, aber nicht auf genossenschaftlicher Grundlage, sondern als Aktiengesellschaft, um der Haftpflicht aus dem Wege zu gehen. Die Hausbesitzer erklärten sich jedoch gegen diesen Plan und folgten ihrem ersten Verbandsdirektor Dr. Hilse. Unter seinem Vorsitze wurde eine besondere Kommission eingesetzt, die sich mit der Untersuchung der Kreditnot befaßte und Pfandbriefämter als die beste Maßnahme zur Lösung dieser Not anerkannte. Die Hypothekenbanken hielt man für diesen Zweck ungeeignet, da ihre Organisation und ihr Geschäftsgebaren schon damals als gegen die Interessen der Hausbesitzer bezeichnet wurde. Auf Grund von Vorschlägen dieser Kommission wurde dann 1880 eine Eingabe an den Reichstag gemacht und verlangt, „durch Aufstellung von Normativbestimmungen die Bildung behördlich beaufsichtigter Pfandbriefinstitute auf dem Prinzip der Gegenseitigkeit für den städtischen Grundbesitz nach dem Muster der für den ländlichen Grundbesitz längst bewährten Kreditanstalten in Aussicht zu nehmen, und den Landesregierungen aufzugeben, deren Einrichtung

herbeizuführen, bzw. zu unterstützen".[1]) Mit diesem Plane, der hauptsächlich auf Dr. Hilse und Dr. Gaßmann zurückzuführen ist, kam man dem Berliner Institut sehr nahe und suchte die Berliner Einrichtung weiter zu verbreiten, jedoch mit der Abweichung, daß man die Institute auf provinzieller Grundlage errichten wollte, um einer zu weiten Zersplitterung der Pfandbriefe im Interesse des Kurses aus dem Wege zu gehen. Man rechnete auch von vornherein mit einer starken Gegnerschaft der Hypothekenbanken, und um dieser entgegenzutreten, empfahl man gleich „eine Zentralstelle für Ausgabe solcher städtischen Pfandbriefe" zu errichten, „und zwar in einem Bankinstitute ersten Ranges.[2])

Ein anderer Vorschlag ging um 1890 von einem Bankdirektor, dem späteren Leiter des Berliner Pfandbriefamtes und Direktor des Zentralverbandes, Clement aus. Er vertrat die Bürgschaftsübernahme von Staat oder Gemeinde für die Pfandbriefe des Berliner Institutes und aller anderen noch folgenden und verfocht später die Idee von sogenannten Handfesteninstituten, die als Ergänzung hinter den Hypotheken der Pfandbriefinstitute an zweiter Stelle beleihen sollten. Auch insofern unterschied sich sein Vorschlag von der Einrichtung des Berliner Institutes, als er, wie Hilse und Gaßmann, die provinzielle Grundlage vertrat. Die Bürgschaftsübernahme sollte dazu dienen, die Sicherheit der Institute zu erhöhen und gleichzeitig damit die Kurse der Pfandbriefe zu heben. Der zweite Vorschlag sollte eine Beleihung bis zu 75 Prozent des Wertes ermöglichen, um den wirklichen Bedürfnissen der Hausbesitzer entgegenzukommen.

Mit dem ersten Vorschlage ist Clement den heute errichteten Stadtschaften am nächsten gekommen. Der Clement'sche zweite Vorschlag, die Begebung zweiter Hypotheken durch gesonderte Pfandbriefinstitute, denn etwas anderes sind die Handfesteninstitute nicht, ist nur insofern verwirklicht worden, als nach dem Zusammenschluß der Schöneberger und Charlottenburger Hypothekenbankvereine im Jahre 1923 dieser nun im Anschluß an das Berliner Pfandbriefamt zweite Hypotheken gibt.

In anderer Form suchte man zuerst um 1900 in Dresden, später in Düsseldorf und vielen anderen Städten, das Hypothekenproblem zu lösen. Man glaubte auf dem einmal in Berlin beschrittenen Wege fortfahren zu müssen und stellte deshalb dieses Institut als Vorbild für die neuen Institute hin. Besonders sah Leiske[3]) im Berliner Institut eine städtische Hypothekenanstalt, da die Verwaltung mit der städtischen

---

[1]) Baschwitz: Die Organisation der städt. Haus- und Grundbesitzer in Deutschland. Stuttgart 1909, S. 36.

[2]) Schriften des Zentralverb. der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. Jahrg. 1893, S. 36.

[3]) W. Leiske: Die Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte für den bestehenden Hausbesitz. Berlin 1914, S. 32 und 47.

verbunden sei. Mit dieser Bezeichnung hat er jedoch das richtige nicht getroffen, da er hierdurch das Berliner Pfandbriefamt mit den in Dresden usw. errichteten Instituten auf ein Stufe stellte. Später, 1911 und 1914 wurden noch in Magdeburg und Breslau städtische Hypothekenanstalten gegründet, die schon etwas mehr dem Berliner Institute nahekamen, aber wesentliche Merkmale vermissen lassen. Diese Institute, wie sie in Dresden usw. errichtet wurden, haben zwar einige Einrichtungen des Berliner Institutes übernommen, doch fehlen ihnen die wesentlichen Merkmale von Pfandbriefinstituten, nämlich der genossenschaftliche Zusammenschluß und die Selbstverwaltung.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen sei hier eingefügt, daß die Bezeichnung „Pfandbriefinstitut“ oder „Pfandbriefamt“ sich im Sprachgebrauch der damit befaßten und daran interessierten Kreise als Bezeichnung für landschaftsähnliche Realkreditinstitute für den städtischen Hausbesitz herausgebildet hatte und auch offiziell als Firmenbezeichnung solcher Institute gebraucht wurde. Zwar sind Hypothekenbanken auch Pfandbriefinstitute, da sie Pfandbriefe ausgeben, doch werden sie allgemein nicht als solche benannt. So sind also mit den vorstehenden Bezeichnungen nur diese landschaftsähnlichen Institute gemeint, denen die wesentlichen Merkmale der Landschaften eigen sein müssen, ohne welche sie nicht als Pfandbriefämter gelten können. Die Hypothekenanstalten stehen dagegen im Eigentum der Stadt, während Pfandbriefinstitute von den Hausbesitzern getragen sind. Zudem werden ihre Mittel nicht durch Pfandbriefe, sondern durch Anleihen oder durch Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgebracht, und ein eventueller Verdienst fließt der Stadt und nicht letzten Endes dem Schuldner zu. Sogar auf die Einführung der Tilgungshypothek wird von diesen Anstalten kein besonderer Wert gelegt, wie es aus den Geschäftsberichten dieser Institute hervorgeht. Von den von 1914 bis 1918 ausgegebenen Hypotheken der Düsseldorfer Hypothekenanstalt waren noch nicht ein Achtel Tilgungshypotheken.[1]) Im ganzen ähneln sie mehr den Hypothekenbanken als den Pfandbriefanstalten.

Gegen alle diese Pläne agitierte seit 1895 Dr. Baumert, der eifrigste Förderer der Pfandbriefanstalten in Wort und Schrift (später im Verein mit Dr. Pabst). Er sah die Nachteile des Berliner Institutes, welches seine Tätigkeit nur auf das Weichbild von Berlin erstreckte, dagegen die Vororte unberücksichtigt ließ; ferner sah er die Nachteile, die sich daraus ergeben mußten, wenn jede größere Stadt ein Pfandbriefinstitut besäße und deren Pfandbriefe auf den Markt brächte. Er vertrat deshalb als Idealtypus eine möglichst getreue Kopie der Landschaften, also Institute auf provinzieller Grundlage, die auch den kleinen Städten der Provinz helfen würden, bei denen der Notstand

---

[1]) Geschäftsbericht der Hypothekenanstalt der Stadt Düsseldorf für 1914 bis 1918, S. 3.

doch am größten war. Die Institute sollten jeder Einmischung anderer Verwaltungskörper entbehren und sich als ausgesprochene „städtische Landschaften“ darstellen, sollten also ähnlich konstruiert sein wie das Institut in Danzig, ohne daß er aber auf dieses Institut selbst Bezug nahm. Auch die von Clement angestrebte Bürgschaft wollte er nicht, da er grundsätzlich gegen jede Verquickung von Staats- oder Kommunalkredit mit dem der Hausbesitzer war. Er wünschte also die Institute völlig auf sich selbst gestellt zu sehen, wie man es in Schlesien und Ostpreußen sowie in einigen anderen Provinzen durchzuführen versucht hat. Der einzige Unterschied bestand nur darin, daß den Pfandbriefen dieser Institute die Mündelsicherheit fehlte, wie sie die Landschaften besaßen und wie sie auch von Baumert verlangt wurde. Da diese Eigenschaft vom Staate nur dann verliehen wurde, wenn ein Provinzialverband oder sonst ein größerer Kommunalverband eine mindestens 20 prozentige Garantie übernimmt, so hat auch Baumert notgedrungen seine Ansicht dahin ändern müssen.

Noch vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches besaßen nach § 39 Abs. 4 der Preußischen Vormundschaftsordnung von 1875 die Pfandbriefe, die mit staatlicher Genehmigung von solchen Kreditinstituten ausgegeben wurden, die Korporationsrechte besaßen und durch Vereinigung von Grundbesitzern gebildet waren und die Beleihung von Grundstücken nur bis zu 50 Prozent des Wertes vornahmen, die Mündelsicherheit. Hiernach hätte sich also für Dr. Baumert eine Bürgschaftsübernahme durch die Provinz oder einer sonstigen Körperschaft gut umgehen lassen.

Wie im übrigen diese Pfandbriefinstitute beschaffen sein sollten, geht aus den Thesen hervor, die Dr. Baumert auf dem 2. internationalen Hausbesitzerkongreß im Jahre 1912 aufgestellt hat:

1. Die Hypothek muß seitens des Gläubigers in der Regel unkündbar sein.
2. Es ist deshalb die allmähliche Tilgung (Amortisation) der Hypothek unerläßlich. Dem Schuldner ist es zu gestatten bei einer Neubeleihung über den amortisierten Betrag zu verfügen.
3. Die Träger (Eigner) der Kreditanstalt dürfen nur die sämtlichen Hypothekenschuldner sein, ihnen muß sämtlicher Gewinn in seiner letzten Wirkung zugute kommen.
4. Wird das Darlehn durch Ausgabe von Pfandbriefen verschafft, so empfiehlt es sich:

   a) daß der Pfandbrief seitens des Inhabers unkündbar ist;

   b) daß dem Hausbesitzer die Pfandbriefe der Kreditanstalt für seine Rechnung zu verkaufen sind, um durch den Erlös die Valuta für die Hypothek zu beschaffen;

   c) daß der Hypothekenschuldner nach seiner Wahl jederzeit in Pfandbriefen oder in bar tilgen darf;

d) daß ihm beim Sinken des Zinsfußes gestattet sein muß, die Hypothekenschuld in eine niedriger verzinsliche umzuwandeln und dabei über den amortisierten Betrag zu verfügen."[1])

§ 13. Gründungsversuche in Schlesien und Ostpreußen.

Die folgende Epoche von Pfandbriefamtsgründungen schloß nicht an das Berliner Pfandbriefamt, sondern an den Danziger Hypothekenverein an. Fast zu gleicher Zeit wie hier nahmen am Ende der sechziger Jahre in Schlesien die Versuche, ein Pfandbriefamt zu gründen, ihren Anfang. Der Plan ging von dem damaligen Bürgermeister von Breslau aus, mit dessen Nichtwiederwahl im Jahre 1870 die Angelegenheit einschlief.

Erst 1896 wurde im Anschluß an diesen Plan nun von den Hausbesitzern versucht, ohne die Mithilfe von Staat und Gemeinde, wie in Berlin und im ersten Versuche, ein Pfandbriefamt auf völlig privatrechtlicher Grundlage zu errichten. Der damalige Vorsitzende des Schlesischen Hausbesitzervereins, Beißenherz, war die Seele dieser Bewegung. Er reichte der königlichen Regierung 1896 einen Satzungsentwurf ein, doch diese und auch die folgenden achtzehn weiteren Entwürfe konnten die Genehmigung nicht erlangen. Endlich 1904 wurde die Satzung genehmigt, und das Institut trat als privat-rechtlicher Verein mit dem Rechte der Ausgabe von Pfandbriefen ins Leben

Hatte die Gründung schon erhebliche Schwierigkeiten bereitet, so stellten sich die größten doch erst nach der Gründung entgegen, nämlich der Absatz der Pfandbriefe, denen die Mündelsicherheit fehlte. Trotz der verschiedensten Verhandlungen mit Berliner Banken und Banken der Provinz zwecks Uebernahme oder kommissionsweisen Vertriebs der Pfandbriefe, scheiterten alle diese Versuche, sodaß man sich gezwungen dazu entschloß, den Verkauf und Rückkauf an der Börse selbst in die Hand zu nehmen. Die Banken der Provinz verhielten sich deshalb ablehnend, weil sie zu sehr an dortigen Hypothekenbanken interessiert waren.

Zur Pfandbriefausgabe ist das Institut nur in ganz geringem Umfange gekommen. Da es nicht lebensfähig war, ging es bald wieder zugrunde. Die Schuld daran trug die Absatzunmöglichkeit der Pfandbriefe, die noch durch das Fehlen der Mündelsicherheit wesentlich verstärkt wurde. Andererseits waren aber auch die Hausbesitzer selbst daran schuld, da ihnen das nötige Solidaritätsgefühl fehlte, eine Einrichtung, die nur für sie geschaffen war, zu unterstützen und die erste Million der Pfandbriefe zu übernehmen, um damit den Absatz an der Börse zu ermöglichen, der von einer Unterbringung dieser Summe abhängig war.

Zwischendurch hatte sich 1908 der schlesische Provinzialverband der Haus- und Grundbesitzervereine mit der Angelegenheit des Pfandbrief-

1) Abgedruckt in der Deutschen Hausbesitzer-Zeitung vom 17. Mai 1912.

amtes befaßt und wollte nun die Schaffung eines Pfandbriefamtes unter Anlehnung an den Provinzialverband herbeiführen, wie man es in Brandenburg plante. Hierzu sollte das bestehende Institut umgewandelt werden. Ein dahingehender Antrag wurde jedoch vom Provinziallandtag abgelehnt, da nach dessen Meinung die Provinzialhilfskasse dasselbe leiste. Späteren Eingaben der Hausbesitzer suchte man dadurch gerecht zu werden, daß man die Satzung der Hilfskasse erweiterte.

Fast zu gleicher Zeit wie in Schlesien setzten auch in Ostpreußen die Bestrebungen zur Errichtung eines Pfandbriefamtes auf gleicher Grundlage ein, doch wurde erst 1902 ein Statut ausgearbeitet, zu dem die Satzung des schlesischen Institutes als Vorlage diente. Man ging dann gleich mit einer zu bewundernden Energie an die Gründung und wählte schon vor Genehmigung der Satzung, die erst 1903 erfolgte, Direktion und Verwaltung. Um den Schwierigkeiten, wie sie in Schlesien entstanden waren, aus dem Wege zu gehen, wurde gleich die Errichtung einer Bank ins Auge gefaßt nach Art der den Landschaften angeschlossenen Darlehnskassen, die dann später den Vertrieb der Pfandbriefe übernehmen sollte. Da aber bis dahin die gleichen Schwierigkeiten wie in Schlesien zu überwinden waren, wurde von seiten der Hausbesitzer versucht, die Provinz zur Garantieübernahme zu bewegen. Obgleich der Antrag vom ostpreußischen Städtetag unterstützt wurde, wurde er vorläufig abgelehnt, da man erst abwarten wollte, wie sich das brandenburgische Institut entwickeln würde. Trotz der anfänglichen Eile ist das Institut gar nicht einmal zur Eröffnung gelangt.

Außer diesen beiden praktischen Versuchen ist noch ein dritter auf staatliche Anregung in Posen gemacht worden.

§ 14. Dieselben Versuche staatlicherseits in Posen, und deren endgültige Lösung.

Gleich wie in Schlesien führten die schon vor 1907 in Posen einsetzenden Bestrebungen dazu, daß sich die Hausbesitzer zusammentaten und ein dem schlesischen ähnliches Institut errichteten, eine sogenannte „Hausbesitzer-Kreditanstalt" für die Provinz Posen und Westpreußen. Um aber dieser Anstalt einen stärkeren Rückhalt im eigenen Grund- und Betriebskapital zu geben, wandte man sich an den Staat um die Beschaffung dieser Mittel. Der Staat verhielt sich zwar prinzipiell ablehnend, doch sollte der Anstalt aus dem Dispositionsfonds des Oberpräsidenten zur Förderung des Deutschtum ein Betriebskapital von einer Million Mark gegen mäßige Verzinsung und allmähliche Rückzahlung gegeben werden. Auf Grund dieser Betriebskapitalgewährung, die aus nationalem Interesse erfolgte, hatte die Anstalt die Verpflichtung, die Neuansiedlung auf dem Posener Festungsgelände zu

fördern. Außer dem Staate waren an der Anstalt noch die Mittelstandskasse und der Ostmarkenverein beteiligt. Der Finanzminister hatte sich verpflichtet, für eine Million Mark Pfandbriefe zu übernehmen, welche die Mittelstandsbank zu drei Viertel lombardieren sollte, für welchen Betrag dann ebenfalls noch Pfandbriefe übernommen werden sollten.

Nach einer anderen Notiz in der deutschen Hausbesitzerzeitung war der Gründungsvorgang ein ganz anderer. Hiernach ist die Bank als staatliche Gründung anzusehen, da der Staat lediglich einige Hausbesitzer, die nicht einmal zur größeren Zahl aus Posen waren, zusammengerufen habe und von diesen die Gründung habe beschließen lassen.

Ob nun die letzte Darstellung die richtigere ist, ist zweifelhaft, jedoch könnte sie der Wahrscheinlichkeit mehr entsprechen, da die dortigen Hausbesitzer mit ihrem Führer Prof. Dr. Heidenhain direkte Gegner von Pfandbriefinstituten waren, und so von ihnen die Gründung wohl kaum ausgehen konnte. Obgleich diese Gründung kein direktes Pfandbriefinstitut in unserem Sinne war, so wies es doch gewisse Aehnlichkeit mit einem solchen auf. Jedenfalls haben sich die Hausbesitzer zum großen Teil dieser Gründung gegenüber sehr zurückhaltend gezeigt und manchmal sogar eine gewisse Gegensätzlichkeit bewiesen, zumal das Institut insofern gegen die Hausbesitzerinteressen gerichtet war, als es in der Hauptsache für Erbbauberechtigte geschaffen zu sein schien, und ihm eine staatliche Beihilfe von 1 Million a fonds perdu und eine weitere Million als verzinsliches Darlehn gewährt wurde, während das für Schlesien und Ostpreußen trotz einer gewissen Gleichberechtigung in Bezug auf nationale Interessen nicht zu erlangen war.

Im übrigen war das Institut landschaftsähnlich organisiert, als es von den Grundeigentümern getragen war, Amortisationshypotheken und zwar bis zu 60 Prozent und ausnahmsweise bis 75 Prozent geben sollte, und der Schuldner für etwaige Verluste der Anstalt im Verhältnis des geschuldeten Kapitals herangezogen werden sollten. Aber trotz dieser Haftung der Schuldner war eine Gewinnbeteiligung derselben nicht vorgesehen, sondern im Falle einer Gewinnerzielung sollte dieser für bestimmte, meist nationale Zwecke, Verwendung finden. Auch war nur das Bardarlehnssystem bei dieser Anstalt durchgeführt, sodaß sie im ganzen mehr einer Hypothekenbank ähnlich war und von den Hausbesitzern weniger als Pfandbriefanstalt angesehen wurde. Jedoch ist sie insofern wichtig, als sie die Vorstufe für die deutsche Pfandbriefanstalt bildete.

Das Institut mußte aber bald seine Beleihungstätigkeit einstellen, da die Pfandbriefe wegen der mangelnden Mündelsicherheit keinen Absatz fanden. Nun setzte sich sogar der preußische Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine für die Erlangung der Mündelsicherheit beim Ministerium ein, trotzdem früher die Hausbesitzer in Posen diesem

Institut nicht viel Wohlwollen gezeigt hatten, und forderte außerdem einige Satzungsänderungen, die im Interesse des Hausbesitzes notwendig waren.

Noch in demselben Jahre wurde eine neue Anstalt mit einem unverzinslichen Staatskapital von 1 Mill. Mk. gegründet, die nun als Körperschaft des öffentlichen Rechts unter dem Namen „Deutsche Pfandbriefanstalt" in Posen ins Leben trat. Die Beleihungsgrenze wurde auf 50 Prozent des Wertes festgesetzt, um der Anstalt die Mündelsicherheit für die Pfandbriefe verleihen zu können, und außerdem wurde eine Gewinnbeteiligung der Mitglieder vorgesehen, also den Wünschen des Landesverbandes stattgegeben. Neben dieser neuen Anstalt blieb die vorherige unter demselben Namen und einer zweckentsprechenden Umänderung der Satzung bestehen, die dann in Ergänzung der neuen Anstalt an zweiter Stelle bis zu 75 Prozent des Wertes beleihen sollte, also ähnlich wie ein Handfesteninstitut nach Clement funktionierte.

Zu diesen drei praktischen Versuchen gesellten sich fast zur gleichen Zeit noch zwei Versuche in gleicher Richtung in Brandenburg und Sachsen, ohne daß sie jedoch verwirklicht wurden. Mit diesen letzten Ansätzen ist dann auch die Epoche privat-rechtlicher Gründungen endgültig abgeschlossen. Von nun an ist nur noch der Weg der Mithilfe seitens der maßgebenden öffentlichen Verbände beschritten worden. Dieser Weg entsprach auch den Absichten Dr. Baumert's, da bei den Landschaften der gleiche Weg beschritten worden war, und ihn auch das Berliner Pfandbriefinstitut gegangen war.

---

6. Kapitel.

Errichtung des Brandenburgischen Pfandbriefamtes für Hausgrundstücke.

§ 15. Die ersten Bestrebungen der Hausbesitzer und die Verhandlungen im Provinziallandtag.

Die nun folgenden Bestrebungen sind im wesentlichen zurückzuführen auf Dr. Baumert, der, wie schon erwähnt, 1895 mit seiner Propagandatätigkeit für Pfandbriefinstitute einsetzte und sich gerade um die Gründung des Brandenburgischen Institutes besonders bemüht hat.

1896 schlossen sich in der Provinz Brandenburg die Hausbesitzervereine zu einem Provinzialverband zusammen, und gleich mit diesem Zusammenschluß setzten auch die Bemühungen zur Gründung eines

eigenen, nach landschaftlichen Grundsätzen organisierten Pfandbriefamtes ein. Vorbilder waren das Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche Kreditinstitut, das Neue Brandenburgische Kreditinstitut und endlich das Berliner Pfandbriefamt.

Zum Zwecke der Gründung wandten sich die Hausbesitzer 1896 an den Provinziallandtag, der die Bewegung als durchaus gesund anerkannte, zumal die Verhältnisse in Bezug auf schnellen und billigen Kredit damals für die Provinzialstädte nicht gut waren, da der Zinsfuß in mittleren Städten 4 ¼ bis 4 ½ Prozent [1]) betrug, während für zweite Hypotheken die Verhältnisse noch schlechter lagen. Die Stimmung für ein Pfandbriefinstitut war dort also die denkbar beste, da man mit einem solchen Institut nicht nur den Interessen des Hausbesitzes dienen würde, sondern auch der Allgemeinheit. Diese sollte dadurch einen Vorteil haben, daß durch Beschaffung von billigem Kredit, wie das Institut es bezweckte, auch die Mieten ermäßigt würden.

Noch in demselben Jahre ging dem Provinzialausschuß durch den Vorstand der Hausbesitzervereine ein Satzungsentwurf zu, der sich wesentlich an das Statut des Berliner Pfandbriefinstitutes anlehnte. Zu den Verhandlungen über diesen Entwurf wurden zwei Abgeordnete der Hausbesitzer, Baurat Peveling und Dr. Baumert zugezogen. Diese arbeiteten einen neuen Satzungsentwurf aus, der im folgenden Jahre von einer besonders zu dem Zwecke eingesetzten Kommission gründlich geprüft und nach einer geringfügigen Aenderung für gut befunden wurde. Der Provinziallandtag stimmte ebenfalls zu, beschloß aber vorsichtshalber, die Satzung vorher den Magistraten der Städte über 10 000 Einwohner sowie den Kreisausschüssen vorzulegen, damit sich diese über dieselbe und die Bedürfnisfrage eines solchen Institutes aussprechen sollten.

Die Rundfrage fiel jedoch bis auf einzelne Ausnahmen negativ aus; die Städte und Kreise fürchteten eine Konkurrenz dieser Institute mit ihren Sparkassen, die ja auch das Beleihungsgeschäft übten. So wurde vom Provinziallandtage 1908 beschlossen, die Sache vorläufig nicht weiter zu verfolgen, trotzdem man die hohe wirtschaftliche Bedeutung der Institute für die Hausbesitzer anerkannte und trotzdem man sich bewußt war, daß man damit dem Hausbesitzer nur das geben würde, was der Landmann schon seit über 100 Jahren in der Einrichtung der Landschaften besaß.

§ 16. Versuch der Gründung eines privat-rechtlichen Institutes nach dem Vorbilde Schlesiens.

Da dieser Versuch fehlgeschlagen war, versuchten die Hausbesitzer nun auf anderem Wege zum Ziele zu kommen, nämlich ein Institut

---

[1]) Bericht über den Brandenburgischen Provinziallandtag vom 20. Februar 1896.

ohne Mithilfe des Provinzialverbandes, wie man es in Schlesien und Ostpreußen zu gleicher Zeit versuchte, zu gründen.

Zum Zwecke der Ausbreitung und Vertiefung des Verständnisses für ein solches Institut war Dr. Baumert in den Vororten Berlins und in Vereinen und Versammlungen aufklärend tätig, um vor allen Dingen die Mittel, nämlich eine Darlehnsmasse von 100 000 Mark in bar und eine Sicherheitsmasse von 500 000 Mark [1]) durch Zeichnungen aufzubringen, von deren Aufbringung die Verleihung der Rechtsfähigkeit seitens der Regierung abhängig gemacht wurde. Die Mittel wurden jedoch nicht aufgebracht. Der Grund dafür scheint darin gelegen zu haben, daß der Antrag auf Verleihung der Mündelsicherheit der Pfandbriefe für das private Institut endgültig abgelehnt wurde. Aus diesem Grunde schien es fragwürdig, ob die Pfandbriefe Absatz finden oder wenigstens einen annehmbaren Kurs erzielen würden, da ihre Sicherheit infolge der geringen eigenen Mittel der Anstalt gerade nicht sehr groß sein konnte. Ueberhaupt schien nach den Schwierigkeiten in Schlesien und Ostpreußen ein solches Institut nicht zu errichten zu sein.

§ 17. Fortsetzungen der Verhandlungen auf veränderter Grundlage.

So lenkten denn die Hausbesitzer wieder ein und kehrten sich dem alten Plane einer Gründung des Pfandbriefamtes unter Mithilfe der Provinz wieder zu. Sie stellten den Antrag, nach der schon früher vom Provinziallandtag „beschlossenen Satzung das Pfandbriefamt durch Uebernahme der verlangten Fonds von 100 000 Mark als Darlehn und 500 000 Mark als Garantie ins Leben zu rufen“. [2])

Diese Eingabe erfolgte zu einer Zeit, als sich die Kreditverhältnisse sehr verschlechtert hatten. Die Gelder der Sparkassen flossen nicht mehr so reichlich und waren teilweise überhaupt nicht zu erhalten. Dazu waren die Zinssätze gestiegen, und es mußten bei anderen Kreditinstituten 1 bis 2 Prozent [3]) Abschlußprovision gezahlt werden. Ein Blick in die Tabelle auf Seite 33 wird die für den Hausbesitz schlechten Verhältnisse auch bei den Hypothekenbanken bestätigen. Unter diesen Umständen wurde vom Provinzialausschuß das Fehlen eines Pfandbriefinstitutes als ein „schwerer Mißstand“[4]) für die Hausbesitzer bezeichnet, besonders, da man fürchtete, daß damit eine Verschlechterung des Wohnungswesens und eine Erhöhung der Mieten verbunden wäre und die Allgemeinheit schädigen würde. Diese Erwägungen fanden volles Verständnis bei den Provinziallandtagsverhandlungen und beschleunigten dieselben, zumal man sich darüber einig war, daß der Realkredit dauernd nur durch Pfandbriefinstitute gehoben werden könne. Allerdings glaubte man auch im Provinziallandtag ohne die Mündel-

---

[1]) Brandenburgischer Provinziallandtag, 34. Sitzungsperiode 1908.
[2]) Ebenda.
[3]) Ebenda.
[4]) Ebenda.

sicherheit für die Pfandbriefe nicht auskommen zu können, die für den Bereich des Preußischen Staates nach Artikel 74 Abs. 3 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch schon dadurch eo ipso gegeben war, daß sich das Pfandbriefamt als öffentlich-rechtliche Körperschaft konstituierte. Zu diesem Zwecke wurde die Garantieübernahme seitens des Provinzialverbandes erwogen, doch sollte die Erreichung der Mündelsicherheit erst noch einmal ohne diese versucht werden. Die Gründung des Institutes wurde jedoch davon abhängig gemacht, daß in die Satzung eine Bestimmung aufgenommen wurde, nach der alle zu bepfandbriefenden Grundstücke bei einer Brandenburgischen Provinzialfeuersozietät versichert sein mußten. Durch diese Maßnahme hoffte man die Geschäftstätigkeit auch dieser Institute zu heben und dadurch Vorteil zu ziehen. Nach Aufnahme einer derartigen Bestimmung wurde die Satzung zur Genehmigung an das Ministerium gesandt.

Dort ließ man der Sache sehr viel Zeit, und als nach reichlich einem Jahre noch keine Antwort da war, wurden die Hausbesitzer ungeduldig. Sie schickten mehrere Anfragen an das Ministerium, damit die Sache beschleunigt werde. Aber erst gegen Ende des Jahres 1909 erklärte sich dieses in Anerkennung des Bedürfnisses bereit, dem Institute durch Verleihung der Korporationsrechte die Mündelsicherheit der Pfandbriefe zu verleihen, hielt aber dafür die Sicherheiten für die Pfandbriefe nicht für ausreichend, besonders, da sich die Geschäftstätigkeit des Institutes hauptsächlich auf kleinere und mittlere Städte erstrecken sollte, in denen kaum ein Grundstücksverkehr stattfände, und deren wirtschaftliche Fortentwicklung manchmal zweifelhaft sei. Bei einem Insolwentwerden des Schuldners würden sich da selten beim Zwangsverkaufe Bieter finden. Aus diesem Grunde fürchtete man, daß der Anstalt leicht Verluste erwachsen würden, wogegen das bei Landschaften und dem Berliner Pfandbriefamte nicht der Fall sei, da sie mit einem dauernden Steigen des Grundstückswertes rechnen könnten. Es wurde deshalb eine Erweiterung der Sicherheit dahin vorgeschlagen, daß der Provinzialverband eine Garantie von 20 v. H. der auszugebenden Pfandbriefe, oder, falls die Sicherheitsmasse den Betrag von 5 Millionen erreicht habe, von 10 v. H. übernehmen sollte.

Damit war ein wichtiger Baumert'scher Grundsatz durchbrochen und zwar für endgültig. Schon früher war eine Petition des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine zwecks Erlangung der Mündelsicherheit an den Reichstag ergangen mit dem Erfolge, daß man diese nur verleihen wollte, falls der Provinzialverband eine 20 prozentige Garantie für die ausgegebenen Pfandbriefe übernehme. In Anbetracht dieser Tatsache ging dann auch Baumert von seiner Forderung ab und mußte gegen seine frühere Ansicht sogar dulden, daß gewisse Einschränkungen in der Selbstverwaltung der Pfandbrief-

ämter zugunsten der Provinz vorgenommen wurden, die durch die Garantieübernahme erforderlich schienen.

Erörtert wurde im Ministerium auch ein besonderer Garantieverband, der von den beteiligten Städten gebildet werden sollte, in denen das Pfandbriefamt die Beleihungstätigkeit ausübte. Doch ließ man diesen Plan wieder fallen, da damit die Gründung eines Pfandbriefamtes sehr verlangsamt, wenn nicht gar unmöglich werden könnte. Man begnügte sich daher mit der oben genannten Garantie, doch sollte diese erst subsidiär eintreten, nachdem also erst die Hypotheken und das sonstige Vermögen der Anstalt sowie die Schuldner in Höhe von 5 Prozent des Darlehnsbetrages herangezogen seien, wie es der Entwurf schon vorsah.

Nach diesen Bemängelungen wurde dann im Provinziallandtag über die Garantieübernahme verhandelt und vom Brandenburgischen Verbande der Haus- und Grundbesitzervereine in einer besonderen Petition um die Uebernahme derselben gebeten. Im Provinziallandtage selbst hielt man eine Inanspruchnahme der Garantie für ausgeschlossen, da in dem neuen Satzungsentwurf die Verwaltung der Provinz so erweitert sei, daß dadurch eine vorsichtige Geschäftsführung gewährleistet würde. Der vom Ministerium erwähnten Verlustgefahr durch Beleihungen vorwiegend in mittleren und kleineren Städten hielt man entgegen, daß die Sparkassen „das Hypothekengeschäft in kleineren Städten mit wachsendem Vorteil betreiben".[1])

Die Garantieübernahme wurde dann 1910 beschlossen und der Entwurf nochmals dem Ministerium zugesandt, das nunmehr die Garantie wiederum nicht in Ordnung fand. Jetzt wollte man den Pfandbriefumlauf sogar höchstens auf 50 Mill. Mk. festsetzen, damit andauernd eine 20 prozentige Garantie gesichert sei, da ja, wenn der Sicherheitsfonds 5 Millionen Mark erreicht habe, die Garantie sich auf 10 Prozent ermäßigen sollte. Diese das Pfandbriefamt zur Unwirksamkeit verurteilende Bestimmung ließ man im Ministerium jedoch wieder fallen und begnügte sich mit einigen kleineren Einwendungen.

§ 18. Gründung des Brandenburgischen Pfandbriefamtes und seine organisatorische Entwicklung.

Nach Beseitigung aller Monita der Regierung konnte dann endlich 1912 nach so langwierigen fast 16 Jahre dauernden Verhandlungen, das „Brandenburgische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke" ins Leben treten. Es gab für die Zukunft allen übrigen Pfandbriefämtern das Muster ab, denn durch die langen Verhandlungen und die Verwendung praktischer Erfahrungen des Berliner Institutes war eine mustergültige Satzung geschaffen worden, die im Laufe der Jahre noch von einigen Mängeln befreit wurde, sodaß sogar die Regierung, als sie sich 1914

[1]) Brandenburgischer Provinziallandtag, 37. Tagung 1910, Drucksache 32

für die Gründung von Pfandbriefämtern einsetzte, dieses Pfandbriefamt als Vorbild empfehlen konnte.

Schon nach kurzer Wirksamkeit des Pfandbriefamtes hatten sich einige Fehler herausgestellt und schienen eine Satzungsänderung unumgänglich zu machen. Da man bestrebt war, die Satzung den gerechten Anforderungen der Darlehnsnehmer anzupassen, für die das Institut ja geschaffen war und von denen es zum größten Teil auch verwaltet wurde, ging man an eine Aenderung. Zu dieser zog man die Satzungen derjenigen Institute heran, die sich bereits bewährt hatten, so besonders auch die des Pfandbriefamtes in Posen und einiger landschaftlicher Institute.

Infolge der immer noch herrschenden schwierigen Kapitalsmarktverhältnisse hatten nämlich die Darlehnsnehmer bei der Hergabe eines Darlehns zu hohe Leistungen aufzubringen, da sie den Fehlbetrag, der durch den Verkauf der zu dieser Zeit niedrig im Kurse stehenden Pfandbriefe entstand, anderweitig decken mußten, um den beanspruchten Betrag in voller Höhe zu erhalten. Zudem ergaben sich noch besondere Schwierigkeiten bei der Ablösung alter Hypotheken anderer Institute, da bei diesen die Zinsen postnumerando, bei der Aufnahme eines Pfandbriefdarlehns dagegen pränumerando zu zahlen waren, also die beiden Zinszahlungen zusammenfielen. Diese Mängel galt es zu beseitigen. Man machte wiederum eine Anleihe bei den Landschaften, und wenn ich mich nicht irre, war es Dr. Pabst, der zuerst den Gedanken des Zuschußdarlehns von diesen zu übernehmen empfahl. Es wurde also eine Bestimmung in die Satzung aufgenommen, daß im Falle eines Kursverlustes beim Verkauf der Pfandbriefe vom Pfandbriefamte ein Zuschußdarlehn bis zu 5 Prozent des Darlehnsbetrages in bar gegeben werden konnte. Zur Erleichterung der Zinszahlung bei der Ablösung alter Hypotheken wurden die dem Pfandbriefamte zu zahlenden Zinsen auf die drei nächsten Quartale verteilt. Eine weitere sehr wichtige Bestimmung fand auch noch Aufnahme in die Satzung, daß es nämlich von nun an dem Vorstande überlassen bleiben sollte, Art und Zinssatz der Pfandbriefe festzusetzen. Dadurch wurde dem Institut eine größere Beweglichkeit und Anpassungsfähigkeit an den Kapitalmarkt gegeben, die für die Wirksamkeit des Pfandbriefamtes von großer Bedeutung war, da es günstige Lagen des Kapitalmarktes schneller und besser ausnutzen konnte.

Auch die später folgenden Aenderungen waren von Wichtigkeit, trotzdem sie auf den ersten Blick rein formaler Natur zu sein scheinen. Sie betreffen nämlich die Erleichterung zur Beschaffung der Unterlagen für den Darlehnsvertrag, die bis dahin ziemlich kompliziert war und mit manchen Behörden in Berührung brachte. Das Widerstreben und die Scheu vor Behörden und der Erfüllung von allzuviel Formalitäten, die gerade beim kleineren Manne sehr stark sind, hätten sehr leicht dazu

führen können, daß gerade diese Leute, für die das Institut doch besonders geschaffen war, den Kredit dort nahmen, wo er eben am bequemsten zu erreichen war. Diese Erscheinung kann man überall wiederfinden, und sie wird auch durch den ersten Jahresbericht des Brandenburgischen Pfandbriefamtes nur bestätigt. Es waren danach von 184 ausgeführten Darlehnsanträgen 19 durch Geschäftsführer und 65 [1]) durch andere dritte Personen gestellt worden. Diese Tatsache der Scheu vor Behörden und vor Erfüllung von Formalitäten ist eine rein psychologische Erscheinung und hat vielleicht mit dazu beigetragen, daß sich das Hypothekenmaklerunwesen so sehr ausbilden konnte.

Im folgenden Jahre 1913, als die Kreditnot, wie aus dem Geschäftsberichte hervorgeht, noch unvermindert fortbestand, sodaß der Baumarkt daniederlag und eine Wohnungsnot hervorgerufen hatte, versuchten die Hausbesitzer die Beleihungsgrenze von 50 auf 60 Prozent heraufzusetzen. Da bei einer 50 prozentigen Beleihung schon das Objekt selbst genügend Sicherheit bot, wozu dann noch die 20 prozentige Garantie des Provinzialverbandes kam, so war auch eine 60 prozentige Beleihung in vollem Umfange mit der Mündelsicherheit zu vereinbaren. Auch im Interesse der Konkurrenzfähigkeit des Pfandbriefamtes schien eine Heraufsetzung der Beleihungsgrenze geboten, da diese sowohl für Hypothekenbanken als auch für Versicherungsgesellschaften und Sparkassen gesetzlich auf 60 Prozent festgelegt war. Der Brandenburgische Städtetag hatte ebenfalls eine dahingehende Eingabe gemacht und unterstützte die Hausbesitzer in ihrem Streben. Für diese höhere Beleihung forderte das Ministerium, daß der Provinzialverband nun die Garantie für sämtliche Pfandbriefe voll übernehme. Als Entgelt dafür sah der Provinzialausschuß eine stärkere Beteiligung an der Verwaltung des Institutes vor. Der Antrag wurde jedoch abgelehnt, da der Provinziallandtag sehr wohl die Gefahren erkannte, die sich aus der vollen Ganrantieübernahme für die Finanzen der Provinz und den Kredit der Hausbesitzer ergeben konnten.

Zu dieser Zeit wurde auch vom preußischen Landesverbande der Haus- und Grundbesitzervereine eine Petition eingereicht und um die Gründung eines Hypothekenamtes für zweite Hypotheken ersucht, während später der Brandenburgische Städtetag um Erweiterung der Beleihungsgrenze auf 60 Prozent, wie schon oben erwähnt, und an zweiter Stelle bis zu 75 Prozent oder ausnahmsweise bis 80 Prozent des Wertes einkam mit Rücksicht auf die Interessen der kleineren und mittleren Städte der Provinz. Einen gleichen Antrag stellte der Brandenburgische Verband der Haus- und Grundbesitzervereine.

Die erste Eingabe wies man damit ab, daß ein Anschluß solcher Institute an das Pfandbriefamt nicht für tunlich gehalten wurde, da die zweiten Hypotheken besonders vorsichtig behandelt werden müßten,

---

[1]) Jahresbericht des Brandenburgischen Pfandbriefamtes 1912, S. 4.

und daher die Pflege dieser Kreditart besser kommunal organisierten Instituten, nach Art des Schöneberger Hypothekenvereins, überlassen bliebe, die mit den örtlichen Verhältnissen besser vertraut seien. Auf die anderen beiden Eingaben dagegen ging man näher ein und erörterte nun eine evtl. Uebernahme auch zweiter Beleihungen durch das Pfandbriefamt. Zu diesem Zwecke sollte ein einheitlicher Pfandbrief ausgegeben werden, sodaß der Zinsfuß, welcher für erste Hypotheken galt, auch den zweiten Hypotheken zugute käme. Zu dem Zinssatz für die Pfandbriefe sollte dann der Schuldner 2½ Prozent zuzahlen, und zwar 1½ Prozent an die Sicherheitsmasse und ½ Prozent als Verwaltungskostenbeitrag an das Pfandbriefamt. Die Kommunen sollten für die zweiten Hypotheken die Bürgschaft übernehmen und dafür eine besondere Entschädigung von ½ Prozent erhalten. Diesen Plan ließ man jedoch vorläufig fallen, da das Unternehmen für eine solche Erweiterung der Beleihungstätigkeit noch zu jung und der Sicherheitsfonds noch zu gering sei. Auch wäre der Zinsfuß von 2,5 Prozent über dem Pfandbriefzinsfuß zu hoch, sodaß sich da kaum Darlehnsnehmer gefunden haben würden, wenn nicht schlechte, die anderswo billigeres Geld nicht erhalten konnten So wurde denn vorläufig die Befriedigung dieses Kreditbedürnisses durch städtische Institute empfohlen.

Die Bestrebungen auf Erhöhung der Beleihungsgrenze auf 60 Prozent unter Beibehaltung der 20 prozentigen Garantie seitens der Provinz nahmen 1917 ihren Fortgang. Es wurde auch insofern ein Fortschritt erzielt, als nun das Ministerium nur noch eine 30 prozentige Garantie verlangte, die zu übernehmen sowohl die Hauptversammlung des Pfandbriefamtes als auch der Provinziallandtag unter Einräumung des vollen Budgetrechtes für die Provinz beschlossen. Die Institution der Hauptversammlung sollte fortan vollständig wegfallen und zudem auch die Wahl der Hausbesitzermitglieder des nun noch verbleibenden Verwaltungsrates durch die Provinz erfolgen, sodaß die Hausbesitzer ihre einzige Vertretung nur noch im Verwaltungsrat finden sollten. Diese Satzungsänderung wurde 1920 vom Ministerium genehmigt. Auch der 1920 vom Provinziallandtag beschlossene Ausbau des Pfandbriefamtes für zweite Beleihungen bis zu 75 Prozent des Wertes und bei Förderung des Kleinwohnungswesens bis zu 80 Prozent desselben unter voller Garantie des Provinzialverbandes für die Pfandbriefe und zwar unmittelbar und an erster Stelle erhielt 1921 die staatliche Bestätigung und ebenso die Möglichkeit der Begebung von Baugeldern und der Beleihung von Erbbaurechten. Dieser soweitgehende Ausbau des Pfandbriefamtes, oder wie es nunmehr hieß, der Stadtschaft erfolgte, da er durch Eingaben des Brandenburgischen Verbandes der Haus- und Grundbesitzervereine, der Handwerkskammern von Berlin, des Wirtschaftsbundes des Baugewerbes in Groß-Berlin, der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation und des Reichsver-

bandes Deutscher Baugenossenschaften unterstützt wurde. Die später noch folgenden Aenderungen bezogen sich lediglich auf die durch die Inflation hervorgerufenen außerordentlichen Verhältnisse und können, da diese längst überholt sind, hier übergangen werden.

---

7. Kapitel.

Die Bemühungen zur Errichtung eines Pfandbriefamtes in der Provinz Westfalen und deren Erfolg.

---

§ 19. Entstehung eines Pfandbriefamtes unter Anlehnung an die Landesbank der Provinz Westfalen und seine Organisation.

Mit der Gründung des Brandenburgischen Pfandbriefamtes nahm auch in Westfalen der Plan zur Errichtung einer solchen Anstalt bestimmtere Formen an. Die westfälischen Haus- und Grundbesitzervereine machten eine Eingabe an den Provinziallandtag, der sich dieser Eingabe recht wohlwollend gegenüberstellte. Man hob im Provinziallandtag die Notwendigkeit eines solchen Institutes hervor, war sich jedoch von vornherein darüber klar, daß dieses für die Sparkassen eine Konkurrenz bedeuten würde, doch hielt man diese für angebracht, um „in die ungesunde Entwicklung der Sparkassenverhältnisse einzugreifen". [1]) Mit den ungesunden Verhältnissen war besonders die Zinspolitik der Sparkassen gemeint, die zu hohe Einlagezinsen gewährten und noch obendrein eine zu hohe Zinsspanne hätten. Auch der frühere Landesbankdirektor Krönig [2]) hob an einer anderen Stelle in einem Referate hervor, daß die Sparkassen darauf ausgingen, möglichst große Ueberschüsse zu erzielen, die dann zur Deckung besonderer Ausgaben, welche sich aus den laufenden Etats nicht bestreiten ließen, Verwendung fänden.

Die Angelegenheit wurde darauf wegen des späten Einganges an den Provinzialausschuß gegeben, der sie weiter bearbeitete und einen Satzungsentwurf fertigstellte, der sich an das Statut des in Brandenburg bestehenden Pfandbriefamtes eng anlehnte und auch noch Bestimmungen des Statutes der westfälischen Landschaft enthielt. Der Entwurf wurde dann einer besonderen Kommission, zu der auch Vertreter der Sparkassen hinzugezogen wurden, zur Beratung überwiesen.

---

1) Bericht über den 53. westf. Provinziallandtag, 8. Vollsitzung, S. 71.
2) Laut Akte bei der Landesbank.

Da die Sparkassenvertreter eine starke Konkurrenz dieses Institutes fürchteten, und die übrigen Kommissionsmitglieder eine Interessenkollision mit der Landesbank für nicht ausgeschlossen hielten, wenn neben der Landesbank noch ein Institut bestände, das selbständig Pfandbriefe ausgebe, so schien es geeigneter, zur Wahrung der Interessen der Sparkassen und der Landesbank, das Pfandbriefamt in Personalunion mit der Landesbank erstehen zu lassen. Auf diese Weise wurde erreicht, daß eine Konkurrenz mit den Sparkassen, die man früher für angebracht hielt, ausgeschlossen war, da die Landesbank sich bisher sorgfältig von allen Geschäften zurückgehalten hatte, die von den Sparkassen betrieben wurden, und nur deren Geldverkehr regelte. Ferner wurde zur weiteren Sicherung in die Satzung noch die Bestimmung aufgenommen, daß wenigstens zwei Sparkassenvertreter dem Verwaltungsrate des Pfandbriefamtes angehören mußten.

Was die Landesbank anbetraf, so war diese gegen die befürchtete Konkurrenz der Pfandbriefe mit den Provinzialschuldverschreibungen dadurch gesichert, daß der Leiter der Landesbank zugleich der Leiter des Pfandbriefamtes war. Weiter war sie durch die Bestimmung gesichert, daß der Provinzialausschuß die Pfandbriefausgabe einschränken konnte, sobald dies im Interesse der Landesbank und der Sparkassen tunlich erschien.

Einen anderen Plan, die Landesbank selbst für die Beleihung städtischen Hausbesitzes auszubauen, ließ man wieder fallen, da dadurch der Kredit der Provinz, der 1912 sowieso stark genug in Anspruch genommen war, leiden müsse. Die Erhöhung der Ausgabe von Provinzialschuldverschreibungen, die dann zur Beleihung des Hausbesitzes nötig sei, würde ein Sinken des Kurses dieser Papiere zur Folge haben, und so den Kredit auch der Kommunen und Sparkassen verteuern.

Die Entscheidung über die Vorlage des Provinzialausschusses wurde vom Provinziallandtag vertagt und dieser ersucht, eine neue Vorlage einzureichen.

Auf nochmaliges Drängen der Hausbesitzer, denen sich nun auch der preußische Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine, der rheinisch-westfälische Landesausschuß des reichsdeutschen Mittelstandes und die westfälischen Handwerkskammern angeschlossen, erfolgte dann 1914 eine neue Vorlage, die der alten außer einigen ganz geringen Abänderungen gleichkam. Die Errichtung des Pfandbriefamtes wurde nunmehr beschlossen und die Genehmigung vom Ministerium eingeholt. Die Eröffnung wurde jedoch bis nach dem Kriege hinausgeschoben, mit der Begründung, daß die Pfandbriefe doch unverkäuflich sein würden, da im Kriege kein Börsenverkehr stattfände. Erst im Jahre 1921 eröffnete das Pfandbriefamt seine Geschäftstätigkeit und trat mit diesem Zeitpunkt erst wirklich ins Leben.

Da das westfälische Pfandbriefamt streng genommen nicht unter den früher schon klar gelegten Begriff „Pfandbriefamt“ fällt und nur den Namen mit dieser Einrichtung gemeinsam hat, außerdem nach dem Stadtschaftsgesetz ohne grundlegende Umorganisation die Bezeichnung „Stadtschaft“ nicht erhalten kann, fällt es aus dem Rahmen des Themas dieser Arbeit heraus, soll aber dennoch hier in seiner Organisation der Vollständigkeit halber einer kurzen Betrachtung unterworfen werden.

Wie schon erwähnt, fehlt dem Pfandbriefamt die genossenschaftliche Grundlage vollkommen, sodaß es hier eine Mitgliedschaft der Schuldner, wie bei anderen Pfandbriefämtern nicht gibt. Somit ist auch eine Selbstverwaltung des Institutes durch die Mitglieder ausgeschlossen. Die Verwaltung erfolgt in Personalunion mit der Landesbank durch deren Direktion nach den Vorschriften, die für dieses Institut gelten. Das Pfandbriefamt hat also mehr den Charakter einer besonderen Zweiganstalt der Landesbank, zumal es von dieser mit einem Kapital von 3 Mill. Mark zu Anfang der Geschäftstätigkeit ausgestattet wurde. Der Landeshauptmann ist das Kontrollorgan, er kann jederzeit in die gesamte Kassen- und Geschäftsführung Einsicht nehmen. Das Kuratorium der Landesbank ist zugleich das Kuratorium des Pfandbriefamtes. Es hat die Leitung der Verwaltung und die dauernde Ueberwachung der Geschäftsführung zu besorgen, hat also die gleichen Aufgaben wie der später noch zu besprechende Verwaltungsrat einer Stadtschaft.

Die Gewährung unkündbarer Tilgungsdarlehn erfolgt, entgegengesetzt der Handhabung dieses Geschäftes bei den Stadtschaften, nur in bar bis zu 75 Prozent des Wertes, doch kann, wenn es sich um die Förderung des Kleinwohnungswesens der minderbemittelten Bevölkerung handelt, bis zu 80 Prozent gegangen werden. Die Verzinsung richtet sich infolge des Bardarlehnssystems nach der jeweiligen Lage des Kapitalmarktes und dem geltenden üblichen Zinssatz, es besteht also hier keine feste Relation zwischen dem Pfandbriefzinsfuß und dem Hypothekenzinsfuß. Auch eine Wahl des Schuldners zwischen verschieden verzinslichen Pfandbrieftypen kann aus dem gleichen Grunde nicht erfolgen. Die Anstalt wird nur den dem Parikurse möglichst nahekommenden Typ zur Beschaffung der nötigen Barmittel für das Beleihungsgeschäft verwenden, und nach diesem Typ und dessen Kurs wird sich die jeweilige Verzinsung richten. Für die jährliche Tilgung muß ½ Prozent des ursprünglichen Kapitals gezahlt werden. Bei zweiten Hypotheken erhöht sich die Amortisationsquote auf mindestens 1½ Prozent. Die Eingänge aus der Tilgung nebst den ersparten Zinsen werden einer besonderen Tilgungsmasse, die für erste und zweite Hypotheken getrennt geführt wird, überwiesen. Eine Verfügung über die Tilgungsbeträge der zweiten Hypothek ist dann gestattet, sobald das Guthaben

derselben 10 Prozent übersteigt. Wann eine Verfügung über die Tilgungsbeträge für erste Hypotheken stattfinden kann, kommt in der Satzung nicht zum Ausdruck.

Seine Beleihungspraxis hat das Westfälische Pfandbriefamt nach Wiederaufnahme seiner während der Inflation eingestellten Tätigkeit im Jahre 1925 insofern derjenigen der Stadtschaften angepaßt, als die Pfandbriefe für Rechnung des Schuldners verkauft werden. Der Schuldner erhält so das Darlehn ebenfalls in bar, und zwar in Höhe des jeweiligen Kursstandes der Pfandbriefe. Die Verzinsung der Pfandbriefe richtet sich demnach nach dem Zinssatze der Pfandbriefe bzw. ist mit diesem identisch. Außer der Verzinsung sind dann infolge dieser Handhabung der Darlehnsgewährung die Geldbeschaffungskosten vom Schuldner zu erstatten. Zur Bestreitung der übrigen Kosten wird ein fester Prozentsatz jährlich als Verwaltungskosten erhoben.

Die Sicherung der Pfandbriefe geschieht in gleicher Weise, wie bei den Stadtschaften, nur daß die Haftung der Mitglieder hier fortfällt. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei deshalb auf die Erörterung über diesen Punkt in einem späteren Kapitel verwiesen.

Den Schuldnern gegenüber hat sich das Pfandbriefamt in der Weise gesichert, daß es sich satzungsmäßig das Recht gewahrt hat, zwecks Beitreibung fälliger Forderungen an Kapital, Zinsen, Amortisationsbeiträgen und sonstigen Leistungen nach Maßgabe des Gesetzes betreffend Zwangsvollstreckung aus Forderungen landschaftlicher Kreditanstalten vom 3. August 1897,[1]) die Zwangsvollstreckung in das verpfändete Grundstück und das bewegliche Vermögen des Schuldners ohne gerichtliche Klage herbeizuführen. Die ungefähr gleiche Sicherung haben die Stadtschaften dadurch erreicht, daß der Schuldner einen Vermerk ins Grundbuch eintragen lassen muß, wonach er sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

---

8. Kapitel.

Die ersten Organisationen für zweite Hypotheken durch Pfandbriefämter.

§ 20. Gründung der Hypothekenvereine in Berlin-Schöneberg und Charlottenburg.

Die Gründung des Schöneberger Hypothekenbankvereins fiel in eine Zeit, in der die Frage der Beschaffnug zweiter Hypotheken in der Oeffentlichkeit einen breiten Raum einnahm. Wohnungskongresse,

[1]) Gesetzessammlung S. 388.

Hausbesitzer und Bodenreformer, alle beschäftigten sich eingehend mit der Lösung dieser Frage, sodaß Dr. Lindeke von einer „Modeströmung“ [1]) sprechen konnte.

Schon in den ersten Jahren des Bestehens des Berliner Pfandbriefamtes machte sich das Fehlen einer Organisation für zweite Hypotheken im Anschluß an die erststelligen Beleihungen des Pfandbriefamtes empfindlich bemerkbar, besonders da von diesem Institute nur bis zu 50 Prozent des Wertes beliehen werden konnte. Es begannen zu der Zeit zwar schon Bestrebungen, ein Pfandbriefinstitut auch für zweite Hypotheken zu schaffen, doch scheiterten alle dahingehenden Versuche daran, daß man noch keine geeignete Form für die Organisation dieser Kreditart finden konnte, besonders da die Verlustgefahr bei diesem Geschäft entschieden größer war. Erst der Plan der Handfesteninstitute von Clement schaffte eine Grundlage, auf der weiter gebaut werden konnte. Der Plan war im wesentlichen eine Uebertragung des Pfandbriefamtsystems auf den zweistelligen Hypothekarkredit. Erst im Jahre 1904 wurde die Lösung der Aufgabe intensiver betrieben, als vom preußischen Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine und vom Berliner Bund der Hausbesitzer eine besondere Kommission zu diesem Zwecke gebildet wurde. Diese stellte unter dem Vorsitze von Dr. Baumert einen vollständigen Satzungsentwurf fertig. Da eine Verbindung mit dem Berliner Pfandbriefamte insofern hergestellt werden sollte, als die Hypotheken dieses neuen Institutes nach Maßgabe der Amortisation der ersten Hypotheken aufrücken sollten, wurde mit diesem darüber verhandelt. Der damalige Direktor des Pfandbriefinstitutes lehnte aber eine Mitwirkung ab, und die ganze Angelegenheit kam darauf zur Ruhe. Als dann Dr. Pabst „Ueber die Beschaffung zweiter unkündbarer Hypotheken durch Pfandbrief- oder Handfesteninstitute“ [2]) schrieb, griff Dr. Baumert die Idee von neuem wieder auf und wies in seiner Propaganda für solche Institute auf die Erfolge der in Dänemark*) bereits bestehenden ähnlichen Institute hin. Hatte er vorher die Gründung einer solchen Anstalt für Berlin erstrebt, so suchte er eine solche nun für die ganze Provinz zu errichten, sowohl das Berliner als auch das Brandenburger Pfandbriefamt sollten sich an der Uebernahme der Garantie für die von diesem neuen Institut auszugebenden Pfandbriefe beteiligen.

*) Anmerkung. In Dänemark bestehen augenblicklich für erste Hypotheken sogenannte Kreditvereine und für zweite Hypotheken sogenannte Hypothekenvereine. Der erste Kreditverein ist schon 1795 in Anlehnung an Bührings Plan und nach dem Vorbilde der Schlesischen Landschaft gegründet worden. Schon 1859 wurde für diese Institute das

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen vom 25. September 1911.

[2]) Mitteilungen des Preußischen Landesverbandes der Haus- u. Grundbesitzervereine, Jahrgang 1908—10, H. 49.

Von den erwähnten Plänen scheint die Schöneberger Gründung unmittelbar beeinflußt worden zu sein. Daß Schöneberg seinen eigenen Weg ging, lag daran, daß auch das letzte Projekt gescheitert war, und ein eventuell für Berlin allein errichtetes Institut Schöneberg doch nicht zugute kam, da sich das Berliner Pfandbriefamt nur auf das Weichbild von Berlin erstreckte, das neue Institut also den selben Geschäftsbereich erhalten haben würde. So leitete der Magistrat der Stadt Schöneberg die Gründung eines eigenen Hypothekenbankvereins in die Wege. Bereits 1911 wurde dem Landwirtschaftsministerium nach dem Projekt eines ehrenamtlich tätigen Mitgliedes des Magistrates unter der Bezeichnung „Berlin-Schöneberger Hypothekenbankverein" eine Satzung vorgelegt. Die Verhandlungen im Ministerium zogen sich jedoch bis 1913 hin Die Vorbedingungen, daß mindestens 50 Mitglieder dem Verein beigetreten sein mußten, war schon erfüllt, sodaß, als im September desselben Jahres die Genehmigung des Vereins erlangt wurde, dieser schon im Oktober seine Tätigkeit aufnehmen konnte. Der auf privat-rechtlicher Grundlage errichtete Verein sollte unkündbare Amotisationshypotheken von 50 bis zu 80 Prozent des Wertes an zweiter Stelle geben, aber nur, wenn auch die erststellige Hypothek mit mindestens 1/4 Prozent zu tilgen ist. Auf diese Weise sollte das Institut eine systematische Entschuldung des Hausbesitzes herbeiführen. Die Mittelbeschaffung erfolgte durch Ausgabe von Pfandbriefen, die durch von der Stadt garantierte Hypotheken gedeckt waren. Neben diesen Hypotheken selbst und der Stadt hafteten die Mitglieder bis zu 33 1/3 Prozent ihres Darlehns.

Durch das Beispiel Schönebergs angeregt, erklärte sich 1915 auf Verlangen der Hausbesitzer auch die Stadtgemeinde Charlottenburg bereit, einen solchen Verein zu gründen und bis zur Höhe von 20 Mill. Mark die Gewähr für die Pfandbriefe zu übernehmen. Der Verein

---

Kreditvereinsgesetz erlassen, welches die Formen für die Gründung solcher Vereine festlegte, ähnlich dem preußischen Stadtschaftsgesetz. Die Hypothekenvereine sind etwa Mitte der neunziger Jahre entstanden und stellen eine Ergänzung der Kreditvereine dar, wenn sie auch vollständig selbständig bestehen und arbeiten. Nach den Berichten des internationalen Hausbesitzerkongresses haben sich diese Institutionen gut bewährt und befriedigen in Dänemark neben den Privaten fast ausschließlich den Bedarf an Hypothekenkredit, stellen also die dort vorhandene Organisation des städtischen Realkredits fast ausnahmslos dar.

Da die dänischen Institute schon länger als die Pfandbriefämter in Deutschland bestehen, ist es nicht ausgeschlossen, daß die Durchführung dieser Idee auch in Deutschland durch dieses Beispiel wenigstens beschleunigt wurde, zumal auch Dr. Baumert über die dänischen Institute unterrichtet war und diese der von ihm verfochtenen Idee entsprechen.

wurde kurz darauf gegründet. Vom Magistrat wurde beim Ministerium die Erlangung der Rechtsfähigkeit und des Privilegs der Pfandbriefausgabe beantragt. Das Ministerium hatte zwar die Genehmigung in Anbetracht des Drängens der Hausbesitzer zugesagt, falls einige Satzungsänderungen vorgenommen würden, doch hegte es Bedenken, daß sich der Verein unter den Kriegsverhältnissen recht entwickeln werde. Da es sich bei der Gründung um eine ausgesprochene Kriegsmaßnahme handelte, wurde dem Verein zur Unterstützung seiner Tätigkeit von der Stadt ein Vorschuß von einer Million Mark gewährt.

Nachdem das Berliner Pfandbriefamt im Jahre 1920 seinen Geschäftsbereich auf die neugebildete Stadtgemeinde Berlin ausgedehnt hatte, also nun die Vororte auch erfaßte, trat es 1922 in Verhandlungen mit den beiden Hypothekenbankvereinen zwecks Gründung einer neuen Stadtschaft für nachstelligen Realkredit. Die beiden Hypothekenbankvereine gingen unter Uebertragung des Vereinsvermögens in die im November 1923 gegründete neue Stadtschaft auf, die nun grundsätzlich nur im Anschluß an Hypotheken des Berliner Pfandbriefamtes Darlehen an zweiter Stelle gibt.

---

9. Kapitel.

Beginn staatlicher Einflußnahme auf die Entwicklung der Stadtschaften.

§ 21. Die Ministerialerlasse vom 21. Juni 1914 und 3. Juni 1915 und ihre Wirkung.

Schon 1879 hatten sich die Hausbesitzer in der bereits erwähnten Eingabe an den Reichstag um Mithilfe des Staates bei der Gründung von Pfandbriefämtern bemüht, doch ohne Erfolg. Im Gegenteil wurden den Hausbesitzern bei ihren Bestrebungen nur Schwierigkeiten in den Weg gestellt, wie aus den zahlreichen Bemühungen zur Erlangung der staatlichen Genehmigung der Satzungen zur Genüge hevorgeht. 1912 ergriff der Preußische Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine von neuem die Initiative zur Erreichung staatlicher Mithilfe bei der Errichtung von Pfandbriefinstituten in allen Provinzen, die nach Einführung öffentlicher Taxämter auch über 50 Prozent hinaus bis zu 75 Prozent und darüber mündelsicher beleihen sollten, sofern für den 50 Prozent übersteigenden Betrag eine Provinz oder Gemeinde die Ausbietungsgarantie übernehme. Im Anschluß hieran hat sich ganz

langsam eine Wandlung in der Stellungnahme des Staates zu der Frage der Pfandbriefämter vollzogen, als man sich im Abgeordnetenhause mit zwei Interpellationen über die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes beschäftigte. Als sich dann noch zahlreiche Städtetage mit der Frage der Pfandbriefämter beschäftigten und der Reichsverband deutscher Städte beim Landwirtschaftsminister vorstellig wurde und den planmäßigen Ausbau von Pfandbriefinstituten verlangte, dazu Dr. Arendt, von dem auch die erste Interpellation ausging, sich mehrfach für die Hausbesitzer einsetzte und ebenfalls den planmäßigen Ausbau der Pfandbriefinstitute auf provinzieller Grundlage und auch für zweite Hypotheken verlangte, erging schließlich am 21. Juni 1914 ein Erlaß des Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten, durch den zur Gründung von Pfandbriefämtern angeregt werden sollte. Hiermit begann die Periode staatlicher Beeinflussung der Pfandbriefamtsangelegenheit.

In dem Erlaß wurde die Notlage der Hausbesitzer dargelegt und auf die Vorteile der Tilgungshypothek besonders hingewiesen. Als die beste Maßnahme, dem Notstande abzuhelfen und die Einführung der Tilgungshypothek zu fördern, bezeichnete der Minister die Pfandbriefämter auf provinzieller Grundlage nach dem Vorbilde des brandenburgischen Institutes und suchte zur Gründung solcher Institute anzuregen und deren Errichtung zu beschleunigen. Die Institute sollten besonders auch den Kleinhausbesitz und den Hausbesitz in kleineren Städten möglichst der ganzen Provinz in ihren Geschäftsbereich einbeziehen, um auf der größeren Basis einen besseren Gefahrenausgleich zu finden. Weiter wurde den Provinzen empfohlen, eine 20 prozentige Garantie zu übernehmen, um damit die öffentlich-rechtliche Eigenschaft und die Mündelsicherheit der Pfandbriefe zu erlangen.

Anstalten dieser Art könnten bei einer „allgemeinen und außerordentlichen Kreditnot“ [1]) auch zweite Hypotheken gewähren, wenn die Gemeinde, in der das Pfandobjekt liege, die Bürgschaft und der Provinzialverband die volle Garantie für die Pfandbriefe übernähme. Das Ministerium machte also dieselben Vorschläge, wie sie die Hausbesitzer in ihrer Eingabe schon fomuliert hatten. Wurde hier schon ein Ausbau der Pfandbriefämter für den Notfall auch für zweite Hypotheken vorgesehen und die Einrichtung von Pfandbriefämtern angeregt, so wurde der zweite Erlaß vom 3. Juni 1915 schon etwas dringlicher, indem er infolge der durch den Krieg gewachsenen Notlage der Hausbesitzer die Gründung von Pfandbriefämtern für erste und zweite Hypoheken unter den oben bereits festgestellten Bedingungen in Angriff zu nehmen „ersuchte“.

Der Erfolg dieser Erlasses war, daß in Brandenburg der Ausbau des Pfandbriefamtes auch für zweite Beleihungen von den Hausbe-

---

[1]) Bericht über den schlesischen Provinziallandtag 1916/17, Drucksache 61.

sitzern und dem Städtetag mehrmals erstrebt wurde, doch bis 1921 ohne Erfolg, da die Provinz die volle Garantie nicht übernehmen wollte. Erst 1920 entschloß man sich dazu, nachdem ein für drei Jahre unverzinsliches Darlehn von 750 000 Mark aus den Mitteln des Stadtschaftsgesetzes zur Verfügung gestellt wurde.

Nur in zwei Provinzen, nämlich in Ost- und Westpreußen, haben die Erlasse direkten Erfolg gehabt. Dort ist im Anschluß an den letzten Erlaß von vornherein die Betätigung der Pfandbriefämter auch auf dem Gebiete des zweitstelligen Kredits vorgesehen worden. Jedenfalls ging die Tendenz nach dem letzten Erlasse dahin, die Pfandbriefämter auch für zweite Beleihungen auszubauen. Nicht bewirkt hat der Erlaß jedoch, daß in allen Provinzen Pfandbriefämter entstanden; in den meisten Provinzen wurden die Landesbanken entsprechend für erste Hypotheken bis zu 60 Prozent und in einigen Fällen für zweite Hypotheken bis zu 75 Prozent ausgebaut, allerdings auch ein Erfolg, aber nicht für die Gründung von Pfandbriefämtern, der gerade diese Maßnahme hinderlich im Wege stand.

§ 22. Die auf Grund der Ministerialerlasse erfolgten Gründungen von Pfandbriefämtern in Ostpreußen und Westpreußen.

In Ostpreußen gab der Ministerialerlaß von 1915 unmittelbar die Anregung zur Gründung eines Pfandbriefamtes, da sich dort sowie in Westpreußen die Verbände der Haus- und Grundbesitzervereine Pfandbriefämtern gegenüber zum Teil ablehnend verhielten, was auch ein Grund mit dafür war, daß die schon besprochene private Anstalt zugrunde ging. Erst 1916 trat man in Verhandlungen darüber ein, nachdem vorher eine eingehende Erörterung darüber stattgefunden hatte, ob man für den Hausbesitzerstand helfend und fördernd eintreten dürfe und ob nicht die Pfandbriefämter durch eine andere Maßnahme erübrigt werden könnten. Zur Bejahung der ersten Frage führte man an, daß durch die schwierige Beschaffung von Hypothekengeld die Bautätigkeit lahmgelegt würde, dadurch eine Verknappung und Verteuerung der Wohnungen eintreten, und diese die Allgemeinheit schädigen würde. Außerdem müsse man aus finanzpolitischen Rücksichten bestrebt sein, einen leistungsfähigen und steuerkräftigen Hausbesitzerstand zu erhalten. In Bezug auf die zweite Frage hielt man im Provinziallandtag einen Ausbau der Provinzialhilfskasse nicht für angebracht, da sie, falls nach dem Kriege die Hypothekennot den befürchteten Umfang annehmen sollte, den Anforderungen nicht gewachsen wäre und eine übermäßig hohe Ausgabe von Provinzialschuldverschreibungen ihren Kurs drücken würde und so den Kredit der ganzen Provinz verteuere.

So wurde denn beschlossen, ein öffentlich-rechtliches Pfandbriefinstitut zu gründen. In die Satzung nahm man alle Bestimmungen auf, die in Brandenburg an Hand praktischer Erfahrungen geändert waren.

In der Beleihung sollte das zu errichtende Institut an erster Stelle bis zu 60 Prozent, an zweiter Stelle bis zu 75 Prozent bzw. 80 Prozent gehen, wofür die volle Bürgschaft der Provinz unter der Bedingung erfolgen sollte, daß das Institut als ein Zweig der Provinzialverwaltung gelten und ähnlich wie in Westfalen organisiert werden sollte. Da der Staat infolge der schwierigen Verhältnisse, in die die Provinz durch den Krieg gekommen war, seine Hilfe zugesagt hatte, wurde eine Beihilfe von 3 Millionen Mark verlangt.

Die Satzung wurde zwar vom Provinziallandtag 1916 beschlossen, doch mußte sie, um die ministerielle Genehmigung zu erhalten, mehrere Male geändert werden. Die Genehmigung erfolgte mit Rücksicht auf das noch im Entstehen begriffene Stadtschaftsgesetz erst 1919, die Eröffnung der Stadtschaft aber erst 1924.

Nach einjähriger Tätigkeit machten sich einige Satzungsänderungen notwendig, besonders eine Vereinfachung, um sie der anderer Gliedanstalten der Zentralstadtschaft anzupassen. Außer einigen technischen Erleichterungen suchte man der Anstalt eine größere Wirtschaftlichkeit zu verleihen und sie von schwankenden Jahresergebnissen dadurch unabhängiger und leistungsfähiger zu machen, daß die sonst an die Mitglieder zu verteilenden Ueberschüsse nun zu den Betriebsmitteln geschlagen werden sollten.

Der Anlaß zur Gründung eines Pfandbriefamtes war auch in Westpreußen direkt der Erlaß des Ministers. Auch hier waren die Hausbesitzervereine Pfandbriefämtern abgeneigt, sodaß erst der Erlaß des Ministers 1916 die Anregung gab. Im übrigen stimmen die Verhandlungen im Provinziallandtag in Bezug auf Wortlaut und Inhalt mit denen des ostpreußischen Provinziallandtages fast völlig überein, weshalb an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen wird. Nur eine Verschiedenheit weist der Plan auf, insofern das zu errichtende Pfandbriefamt nicht in Personalunion mit der Landesbank, sondern mit der Feuersozietät stehen sollte. Damit aber dennoch eine Konkurrenz mit den übrigen Instituten ausgeschlossen bliebe, nahm man in die Satzung eine Bestimmung auf, nach der Grundstücke, die bisher von anderen öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten der Provinz beliehen waren, erst nach Ablauf von drei Jahren nach der Kündigung vom Pfandbriefamte beliehen werden konnten. Dadurch war also ein Herüberziehen der Kundschaft dieser Institute ziemlich ausgeschlossen. Sonst ist die Satzung, wie auch in Ostpreußen, der des Brandenburgischen Pfandbriefamtes nachgebildet, hat aber dahin eine Erweiterung erfahren, daß das Institut auch zweite Hypotheken geben soll.

Bis zur ministeriellen Genehmigung mußte auch diese Satzung häufige geändert werden. Besondere Schwierigkeiten machte die Ablehnung einer zinslosen Staatshilfe, an die die Errichtung der Stadt-

schaft bedingungsweise geknüpft war. Man sah sich jedoch genötigt, auch ohne diese die Gründung vorzunehmen, zumal die Hausbesitzer ein großes Interesse daran zeigten, und ein Fallenlassen des Planes große Enttäuschung bereiten würde. Zudem glaubte man einen Ersatz für das nun gewagter erscheinende Unternehmen in einem Anschluß an die Zentralstadtschaft zu erblicken. Eine dementsprechende Bestimmung wurde auch in die Satzung aufgenommen, doch wurde sie vom Ministerium, dem der Entwurf 1918 zugesandt war, mißbilligt, da erst abgewartet werden sollte, ob die Ausgabe eines einheitlichen Pfandbriefes möglich sei, und dann erst die Satzung dieses Verbandes geprüft werden könne. Der Satzungsentwurf wurde mit Rücksicht darauf, daß der Entwurf des Stadtschaftsgesetzes noch nicht Gesetzeskraft erlangt hatte, einstweilen aufgeschoben und erst 1919 genehmigt.

Infolge der Abtretungen durch den Friedensvertrag ist dann das Institut gar nicht zur Eröffnung gekommen.

§ 23. Das Gesetz zur Förderung der Stadtschaften (Stadtschaftsgesetz) vom 8. Juni 1918.

Zugleich mit den einsetzenden Bestrebungen der Hausbesitzer zur Gründung von Pfandbriefämtern wurde auch der Ruf nach zuverlässigen Taxen, auf denen zum Teil die Mißstände im Realkredit beruhten, lauter. Man verlangte nach öffentlichen Taxämtern und somit nach allgemein zuverlässigen Taxen als der notwendigen Unterlage für eine Gesundung des Realkredits besonders der zweiten Stelle. Auch für eine wirksame Tätigkeit der Pfandbriefämter betrachtete man diese als Vorbedingung, da es durch deren Taxen erst möglich werden würde, unter Wahrung der Mündelsicherheit die Beleihungsgrenze weiter auszudehnen, etwa wie es bei den Landschaften der Fall war, bis zu zwei Drittel des Wertes.

Hatte man in Bezug auf die Pfandbriefämter 1914 und 1915 die erste schwache staatliche Mithife erreicht, so waren die Verbände der Hausbesitzervereine nun doppelt bemüht, diese Mithilfe zu verstärken, um schließlich ein Gesetz zu erlangen, durch welches Stadtschaften ins Leben gerufen würden. In Hausbesitzerkreisen erstrebte man demnach ein Gesetz, kraft dessen, wie damals bei den Landschaften, die Hausbesitzer zu einer Genossenschaft, einer Stadtschaft zusammengeschlossen würden. Die Stadtschaften sollten also ähnlich wie die Landschaften Zwangsorganisationen darstellen. Zur Erreichung eines solchen Gesetzes ist Dr. Arendt, auf dessen Wirken in der Hauptsache auch die Ministerialerlasse zurückzuführen sind, stets eifrig tätig gewesen. Er verlangte, daß die Provinzen staatlicherseits gewissermaßen gezwungen würden, an Hand eines Normalstatutes Pfandbriefämter zu schaffen, also im Grunde genommen dasselbe Verlangen, das auch der Zentralverband 1880 an den Staat stellte.

Im Jahre 1916 wurde infolge königlicher Ermächtigung von einer Kommission ein Gesetzentwurf zur Förderung der Stadtschaften ausgearbeitet und von der Staatsregierung dem Landtage zur Beschlußfassung vorgelegt. In der Begründung zu diesem Gesetzentwurfe wurde darauf hingewiesen, daß sich der städtische Grundkredit seit mehreren Jahren in ernster Notlage befindet, die sich infolge des Krieges noch verschärfen würde, besonders da infolge der starken Inanspruchnahme des Kapitalmarktes durch die Kriegsanleihen der Zinsfuß noch mehr steigen würde. Damit aber in Zukunft derartige Schwierigkeiten nicht wiederkehrten, sollten sowohl die bestehenden Grundkreditanstalten den Tilgungskredit fördern als auch besondere Institute zur ausschließlichen Pflege des gemeinnützigen, seitens des Gläubigers unkündbaren Tilgungskredits geschaffen werden.

Es handelte sich also hier weniger um eine Maßnahme dem Notstande abzuhelfen, sondern dem Eintritt einer ähnlichen Notlage vorzubeugen und vor allen Dingen eine Gesundung und Festigung des städtischen Grundkredits herbeizuführen.

Bei den sehr umfangreichen Beratungen über das Stadtschaftsgesetz in den Jahren 1916 und 1917 kam eine Meinungsverschiedenheit darüber zum Austrag, ob man eine genauere Begriffsbestimmung für die Stadtschaften festsetzen solle oder nicht. Die Entscheidnug fiel aber schließlich dahin, daß von einer genaueren Begriffsbestimmung abgesehen wurde, und nur einige wenige, aber wesentliche Merkmale in das Gesetz aufgenommen wurden. Im übrigen wollte man den Provinzen in der Organisation der Institute freien Spielraum lassen und ihnen nicht durch Feststetzung von Normativbestimmungen vorgreifen und so vielleicht die Gründung von Stadtschaften gar vereiteln.

Am 8. Juni 1918 kam dann das Gesetz zur Förderung der Stadtschaften zustande, zugleich mit dem Schätzungsamtsgesetz; dieses wurde nur beschlossen sein Inkrafttreten sollte aber wegen des erforderlichen langsamen Ueberganges in den Taxierungen erst fünf Jahre nach Ablauf des Kriegszustandes erfolgen; es ist bis heute aber noch nicht erfolgt.

Das Stadtschaftsgesetz ist im wesentlichen nur ein Kreditgesetz und nicht das, was die Hausbesitzer erwartet hatten, nämlich die Grundlage dafür, daß der Staat selbst die Gründung von Stadtschaften in die Hand nehmen würde. Das Gesetz ermächtigte lediglich die Staatsregierung, der preußischen Zentral-Genossenschaftskasse einen Betrag von 10 Millionen Mark zwecks Gewährung von Darlehn zur Förderung der Stadtschaften zu Verfügung zu stellen. Weiter wird dann noch im § 1 die Zinszahlung und Rückzahlung des Darlehns

geregelt. Im § 2 wird festgesetzt, wie der Finanzminister die Mittel für diesen Kredit zu beschaffen hat. Der § 4 stellt dann einige Merkmale für die Stadtschaften auf, nur um damit einen Anhaltspunkt für die Gewährung von Darlehn aus den bereitgestellten 10 Millionen Mark zu geben. Der ganze § 4 ist, wie aus der Ausführungsanweisung hervorgeht so gemeint, daß er einige, aber ganz allgemein gehaltene Normativbestimmungen für die Errichtung festsetzt und diese gewissermaßen als zu verwirklichende Mindesteigenschaften hinstellt, ohne die Realkreditinstitute nicht als Stadtschaften zu bezeichnen sind. Die Verwirklichung dieser Forderung soll dann die Handhabe für die Verteilung der Mittel des Stadtschaftsgesetzes sein.

Im allgemeinen wollte das Gesetz nur durch die darlehnsweise Bereitstellung der Mittel zur Gründung von Stadtschaften anregen und einen einheitlichen Namen in Analogie zu den Landschaften festlegen, um sie als einheitliche Gruppe von Bodenkreditinstituten zu kennzeichnen.

Die im Dezember 1918 erlassene Ausführungsanweisung zum Stadtschaftsgesetz bringt nähere Bestimmungen darüber, wie die staatlichen Darlehn verwandt werden sollen, nämlich daß sie den Stadtschaften in der Zeit der Entwicklung das Betriebskapital verstärken sollen. Außerdem sind einige nähere Bestimmungen über die Haftung der öffentlich-rechtlichen Verbände gegenüber den Pfandbriefgläubigern getroffen, die in Höhe von 30 Prozent des Pfandbriefumlaufs als ausreichend betrachtet wurde. Der wichtigste Teil der Ausführungsbestimmung ist der Abschnitt, in dem es als dringend erwünscht bezeichnet wird, daß die Stadtschaften auch die Hergabe zweiter Hypotheken in ihren Geschäftsbereich einbeziehen sollten, und zwar unter den schon in den Ministerialerlassen vom 21. Juni 1914 und 3. Juni 1915 näher festgestellten Bedingungen, also nur bei Uebernahme der vollen Haftung für die Pfandbriefe seitens der Provinz, und zwar an erster Stelle. Hierdurch wurde der schon seit dem Ministerialerlaß einsetzenden Organisation der zweiten Hypothek in Verbindung mit der ersten Hypothek durch die Stadtschaften ein neuer Impuls gegeben, zumal auch für zweite Hypotheken derselbe Pfandbrief ausgegeben werden konnte, also auch die zweiten Hypotheken mündelsicher waren, da infolge der Bürgschaftsübernahme seitens der Gemeinden noch eine zusätzliche Sicherheit geschaffen wurde.

Die Mittel des Stadtschaftsgesetzes sind in der Weise verteilt worden, daß die Brandenburgische Stadtschaft 2 1/4 Millionen, die Stadtschaft der Provinz Hannover 2 1/2 Millionen, die Pommersche Stadtschaft 2 Millionen und die Stadtschaft in Ostpreußen 2 3/4 Mil-

lionen Mark [1]) erhielten. Die Berliner Stadtschaften, sowohl für die erste als auch die für zweite Hypotheken, wurden insofern nicht berücksichtigt, als ihnen erst später die Eigenschaft als Stadtschaft verliehen wurde.

---

10. Kapitel.

Weitere Gründungen von Pfandbriefämtern.

§ 24. Gründung eines neuen Pfandbriefamtstypes im Rheinland.

Der erste Versuch, in der Rheinprovinz ein Pfandbriefamt zu errichten, wurde vom rheinischen Hausbesitzerverband im Jahre 1913 unternommen, im Anschluß an einen Vortrag vom Bürgermeister Dr. Walli, der sich seit 1915 ebenfalls eifrig auf dem Gebiete der Pfandbriefämter betätigte, ohne selbst in näherer Verbindung mit den Hausbesitzerorganisationen zu stehen. Die hierauf von der Provinz angestellten Erhebungen über die Hypothekennot und die sich etwa für die Sparkassen ergebenden Bedenken führten dazu, daß der Antrag abgelehnt wurde, da nur in dem industriellen Teil der Provinz eine Hypothekennot bestände. Daß die Sparkassen sich gegen das Pfandbriefamt aussprachen, war vorauszusehen. So wurden die Hausbesitzer vom Provinziallandtag mit ihrer Petition abgewiesen, da er die Errichtung eines neuen Institutes neben der Landesbank nicht für nötig hielt. Die Landesbank gab bereits außer den Sparkassen Hypotheken auf Häuser, während das in Westfalen nicht der Fall war. Doch hiermit nicht zufrieden, verstärkten die Hausbesitzer ihren Druck, indem sich nun der preußische Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine und 11 verschiedene Einzelvereine dem rheinischen Verband der Haus- und Grundbesitzervereine zur Bekräftigung ihrer Petition anschlossen unter Hinweis auf die durch den Krieg entstandene Notlage der Hausbesitzer. Darauf befaßte sich auch der Provinziallandtag nochmals mit der Angelegenheit. Er hielt die Errichtung eines eigenen Kreditinstitutes für den Hausbesitz nicht für empfehlenswert, da damit eine Umgestaltung der Satzung der Landesbank notwendig würde, die man aber gerade in dieser Zeit nicht vornehmen wollte, um das Institut in seiner Tätigkeit nicht zu stören. Zudem hielt man die Tätigkeit der Landesbank für ausreichend, da sie neben den Sparkassen und Hypothekenbanken insgesamt 100 Millionen Mark [2]) auf städtische Hypo-

[1]) Drucksachen des Preuß. Landtages Nr. 7512.

[2]) 56. Provinziallandtag der Rheinprovinz 1916, S. 93.

theken und dazu in den letzten Jahren ausschließlich Tilgungshypotheken gegeben habe. Trotzdem wurde vorgeschlagen, die Beleihungsgrenze auf 60 Prozent für erststellige Hypotheken zu erhöhen und, da die Not ja meist auf dem Gebiet der zweiten Beleihungen bestände, die Beleihung an zweiter Stelle bis zu 75 Prozent zuzulassen, falls die betreffende Gemeinde für den 60 Prozent übersteigenden Betrag die Bürgschaft übernehme. Es scheint, als wenn diese Maßnahme ein Erfolg der Ministerialerlasse gewesen ist, die zu dieser Zeit ergangen waren. Der Provinziallandtag beschloß auch diese Satzungsänderungen mit der Begründung, daß die Landesbank ein eingeführtes Institut sei und deshalb billiger arbeite, da durch den größeren Geschäftsbetrieb die Unkosten geringer wären. Gerade das von den Hausbesitzern als Vorbild angegebene Brandenburgische Institut gab Veranlassung zur Ablehnung eines Pfandbriefinstitutes, da in den ersten Jahren der Geschäftstätigkeit eine Unterbilanz erzielt wurde und trotz des Zuschußdarlehns von 5 Prozent der Schuldner nicht den vollen Darlehnsbetrag durch den Verkauf der Pfandbriefe erhalte, da das Disagio meistens 10 Prozent betrage.

Erst unter dem Einflusse des in der Entstehung begriffenen Stadtschaftsgesetzes, das eine Förderung dieser Art von Kreditinstituten bezwecken sollte, arbeitete in der Rheinprovinz der damalige Leiter der Landesbank, Dr. Lohe, einen neuen Plan aus. Er wollte eine Dreiteilung der Landesbank vornehmen, da diese infolge des sich andauernd ausdehnenden Aufgabenkomplexes zu unübersichtlich zu werden drohte. Es sollte demnach die Landesbank in drei gesonderte Anstalten zerfallen, in die „Kommunalbank", ferner wie er sie nennt, die „Stadtschaftsbank" und die „Landschaftsbank", jedoch alle drei Institute unter einer Generaldirektion der Landesbank stehend, damit eine gegenseitige Konkurrenz vermieden würde, also ähnlich wie in Westfalen. Der sogenannten Stadtschaftsbank sollte als erstes Betriebskapital aus bereiten Mitteln der Landesbank 3 Millionen zur Vergung gestellt werden. Die später benötigten Mittel sollten durch Ausgabe eigener Pfandbriefe der Stadtschaftsbank aufgebracht werden.

Dieser Entwurf war dann dem Ministerium vorgelegt und von diesem für jedes Institut eine besondere Satzung verlangt worden. Außerdem wurde noch die Bezeichnung in „Hauskreditbank der Rheinprovinz" geändert. Die Bank sollte so eine eigene juristische Person bilden und für Rechnung der Provinz arbeiten. Anfangs hatte man sogar eine Beteiligung der Hausbesitzer am Verwaltungsrat vorgesehen, der erst für jedes Institut getrennt gebildet werden sollte, doch leider ist man von diesem Vorhaben wieder abgegangen. Dieser Entwurf wurde vom Ministerium genehmigt, und die Hauskreditbank trat 1918 ins Leben. Man darf also in der Lösung des Problems im

Rheinland mehr eine Dreiteilung der provinziellen Kreditinstitute unter Uebertragung der einzelnen Aufgaben an gesonderte, aber im inneren Zusammenhang stehende Institute erblicken.

§ 25. Gründungversuche in Hannover und Errichtung einer Stadtschaft dortselbst.

Angeregt wurden die Bestrebungen zur Errichtung eines Pfandbriefamtes in Hannover durch einen Vortrag anläßlich des ersten Verbandstages des hannoverschen Provinzialverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine im Jahre 1910. Die sich anschließenden Verhandlungen führten jedoch erst 1915 dahin, zusammen mit den Sparkassen eine sogenannte „kommunale Pfandbriefanstalt" zu schaffen, und zwar dergestalt, daß sich eine Reihe von Gemeinden zu einem Zweckverbande zusammenschließen und unter Solidarhaft Träger dieses Unternehmens werden sollten. Für die zweiten Hypotheken hatte man sich die Sache so gedacht, daß das Institut den Gemeinden die Mittel zur Beleihung zur Verfügung stellte. Als sich die Verhandlungen zur Gründung eines solchen Institutes aber zerschlugen, wandten sich die Hausbesitzer 1917 an den Provinziallandtag, um den Ausbau der Landesbank für eine erweiterte Beleihung städtischen Hausbesitzes an erster Stelle bis zu 60 Prozent, an zweiter Stelle bis zu 75 Prozent unter der Bürgschaft der Liegenschaftsgemeinde für den 60 Prozent übersteigenden Teil der Hypothek zu erreichen. Diesen Wünschen des Hausbesitzervereins von Hannover schloß sich später der ganze Provinzialverband der Haus- und Grundbesitzervereine an. Da der Provinziallandtag den Wünschen nicht ganz entsprach und nur die Beleihung bis zu 60 Prozent erweiterte, was der durch den Krieg gestiegenen Notlage jedoch nicht genügte, forderten die Hausbesitzer nun die Gründung einer Stadtschaft. Im Provinziallandtag kam dann die Angelegenheit zur Verhandlung, man gab den Bestrebungen der Hausbesitzer statt, da man die Vorteile einer Stadtschaft gegenüber einer Landesbank für die Hausbesitzer erkannte. Besonders erstrebenswert erschien ihnen die Stadtschaft aber deshalb, weil sie „einen wertvollen Schritt auf dem sozialen Wege [1]) bedeute. Das schon vorher durch den Provinzialausschuß bearbeitete Statut, das auch die Beleihung an zweiter Stelle vorsah, hatte bereits 1919 die ministerielle Genehmigung erhalten, ehe noch der Beschluß des Provinziallandtages zur Gründung der Stadtschaft vorlag.

§ 26. Die gleiche Gründung in Pommern.

In Pommern datieren die Bestrebungen der Haus- und Grundbesitzer, ein Pfandbriefamt zu gründen, von 1909, gleichzeitig mit dem Zusammenschluß der Hausbesitzervereine zu einem Verbande. Dort

[1]) 52. Provinziallandtag der Provinz Hannover 1918, S. 11.

ng man von vornherein darauf aus, entweder die bestehende Pro-
nzialhilfskasse auszubauen oder ein Pfandbriefinstitut zu gründen.
o wurde schon 1912 die Satzung der Provinzialhilfskasse geändert.
och hiermit nicht zufrieden, wandten sich die Hausbesitzer erneut an
en Provinziallandtag und baten nun um Gründung eines Pfandbrief-
mtes oder ersatzweise um den Ausbau der Provinzialhilfskasse auch
ir zweite Hypotheken. Der Antrag wurde jedoch abgelehnt. 1913
iederholten die Hausbesitzer ihre Petitionen zweimal, aber ohne
rfolg.

Trotzdem 1914 die Staatsregierung in einem Erlaß vom 21. 6. 1914
uf die Kreditnot der Hausbesitzer hinwies und die Errichtung land-
haftsähnlicher Pfandbriefanstalten auf öffentlich-rechtlicher Grund-
ige anregte, wurde von der Provinz nichts weiter unternommen, da
an die umgebaute Provinzialhilfskasse für die Befriedigung des
rststelligen Kredits für ausreichend hielt.

Als dann im folgenden Jahren der zweite Erlaß des Ministeriums
nter Hinweis auf die durch den Krieg noch verstärkte Notlage der
ausbesitzer erschien und um Gründung von Pfandbriefinstituten er-
uchte und deren Ausbau auch für zweite Beleihungen empfahl, zeigte
an sich in der Provinz trotzdem nicht geneigter, dem Plane näher zu
eten, sondern verharrte auf dem einmal eingenommenen Stand-
unkt.

Erst nach dem Erlaß des Stadtschaftsgesetzes im Jahre 1918, als
er Provinzialverband der Haus- und Grundbesitzervereine seinen An-
ag um Gründung einer Stadtschaft erneuerte und der Staatskom-
issar für das Wohnungswesen, der seit 1918 mit der Sache befaßt
ar, den Oberpräsidenten der Provinz um erneute Verhandlungen
vecks Gründung einer Stadtschaft ersuchte, ging man von dem alten
tandpunkte ab, zumal man nun einsah, daß eine Einrichtung ge-
roffen werden müsse, die dazu dienen könnte, der drückenden Woh-
ungsnot abzuhelfen und den Kleinwohnungsbau zu fördern. Auf
er Suche nach einem Institute, das diese Forderungen erfüllte und
ei welchem die Provinz am billigsten wegkäme, gelangte man zu
ner Stadtschaft. Denn sowohl bei einem weiteren Ausbau der Pro-
nzialhilfskasse als auch bei einer neu zu errichtenden Landesbank
üsse sie allein für alle Ausfälle haften, während bei einer Stadtschaft
erst die Hypotheken und die eigenen Mittel dieses Institutes und die
prozentige Bürgschaft der Schuldner in Höhe ihres Darlehnsbetrages
Frage kämen und erst dann die Provinz. Außerdem würde eine
tadtschaft für die Verwaltungskosten selbst aufkommen, was bei
ner Landesbank, wenn sie keine Ueberschüsse erzielte, durch die Pro-
nz geschehen müsse. In Anbetracht dieser Vorteile wurde dann über
en Satzungsentwurf, der dem des westpreußischen Institutes nachge-
ldet war, beraten und im Jahre 1920 die Errichtung einer Stadt-

schaft beschlossen. Noch in demselben Jahre erfolgte die ministeri
Genehmigung.

§ 27. Errichtung einer Stadtschaft in der Provinz Grenzmark Posen-Westpreußen.

Da in Westpreußen das Pfandbriefamt nicht zur Eröffnung k
nahm man auf Veranlassung der Zentralstadtschaft, die inzwischen
gründet war und sich der Förderung der Errichtung von Einzelst
schaften in den einzelnen Provinzen besonders annahm, im Jahre 1
in der neuentstandenen Provinz Grenzmark Posen-Westpreußen
Verhandlungen zur Gründung einer Stadtschaft neu auf, zumal n
der Inflation eine große Kapitalknappheit, verbunden mit ho
Zinsen, herrschte und die Nachfrage nach Hypotheken in der Prov
groß war. Aus diesem Grunde wurde vom Provinzialausschuß
Satzungsentwurf eingebracht und von einer besonderen Kommission
prüft. Nach dem Entwurfe sollte die Stadtschaft eigene Pfandbr
nicht ausgeben, sondern gleich der Zentralstadtschaft angeschlo
werden, die sich trotz des bestehenden Kapitalmangels einen umfa
reichen Markt gebildet hatte. Zur Verbilligung der Verwaltung so
sie einstweilen im Anschluß an die Hauptverwaltung der Provinz
zwar nebenamtlich verwaltet werden, bis die Verwaltungskosten
träge der Darlehnsschuldner eine Höhe erreicht hätten, die eine eig
Verwaltung zuließ. Nach einigen kleinen Aenderungen der Satz
wurde die Einrichtung derselben im Provinziallandtag beschlossen
das Statut 1925 vom Minister genehmigt.

§ 28. Der zweite Versuch zur Gründung eines Pfandbriefamtes Schlesien und der Erfolg nach Teilung der Provinz in Nieder- Oberschlesien.

Noch während des Bestehens des ersten privat-rechtlichen Pfa
briefinstitutes in Schlesien gingen dort die Hausbesitzer, von denen
großer Teil mit dieser Gründung niemals einverstanden gewesen w
schon 1911 daran, ein neues Pfandbriefamt zu schaffen und zwar n
dem Muster von Berlin und Magdeburg, welch letzteres später n
besprochen wird. Der Magistrat der Stadt Breslau war anfangs
diesen Plan nicht zu haben, doch schlug diese Stimmung um, als 1
die Bautätigkeit stark nachließ, da Geld zur ersten Stelle fast gar n
zu haben war. So wurde Ende 1913 die Errichtung dieses Pfandbr
amtes beschlossen. Als Pfandbriefamt darf man diese Gründung eig
lich gar nicht bezeichnen, sondern eher als abgeschwächte Form e
städtischen Hypothekenanstalt wie in Magdeburg. Aber schon 1914
suchten die Hausbesitzer den Provinziallandtag zu bewegen, dieses
stitut in ein provinzielles Pfandbriefamt zu verwandeln, doch zeigte
dieser dazu nicht geneigt, da für städtische Beleihungen innerhalb

Provinz schon die Provinzialhilfskasse bestand, der durch das Pfandbriefamt dannKonkurrenz gemacht werden würde. Es war also wieder einmal das übliche Schreckgespenst der Konkurrenz, das der Gründung eines Pfandbriefamtes, wie auch in anderen Provinzen, hinderlich war. Auf weiteres Drängen der Hausbesitzer im Jahre 1916 und auf Anregung durch die Ministerialerlasse wurde eine Erweiterung der Beleihungsbefugnisse der Provinzialhilfskasse an erster Stelle bis zu 60 Prozent und an zweiter Stelle bis zu 75 Prozent des Wertes vorgenommen, falls die betreffenden Liegenschaftsgemeinden für die zweiten Hypotheken die Bürgschaft übernehmen. Eine Stadtschaftsgründung wurde deshalb abgelehnt, weil das Brandenburgische Pfandbriefamt nur geringe Erfolge gehabt habe und mit einer Unterbilanz arbeite, welche Tatsachen ja auch im Rheinlande zur Ablehnung des Pfandbriefamtes geführt hatten.

Erst im Jahre 1925 nach der Teilung der Provinz war es der Zentralstadtschaft gelungen, die Verhandlungen zwecks Gründung einer Stadtschaft im Provinziallandtage wieder in Gang zu bringen, sodaß 1926 die Verhandlungen dazu führten, daß die Errichtung einer Stadtschaft in Niederschlesien beschlossen wurde. Maßgebend für die Errichtung waren mehrere Gründe. Man war zwar schon eher geneigt gewesen, eine Stadtschaft zu errichten, hatte deren Errichtung aber solange aufschieben müssen, da die Lage am Markte der festverzinslichen Werte durch die Inflation zu ungünstig gewesen war. Nun, nachdem die Lage sich gebessert hatte und Goldpfandbriefe im Kurse gestiegen waren und lebhafte Nachfrage danach bestand, trat man der Gründung näher, zumal man sich davon versprach, daß dadurch die Bautätigkeit angeregt und auf diese Weise wieder anderen daniederliegenden Industriezweigen Beschäftigung gegeben würde. Der Anschluß an die preußische Zentralstadtschaft wurde ebenfalls befürwortet, da man so die Verkaufsmöglichkeiten der Pfandbriefe für besser hielt. Noch aus einem anderen Grunde hielt man den Anschluß an die Zentralstadtschaft für vorteilhafter. Da nämlich durch den Anschluß eine einheitliche Behandlung der Beleihungen gewährleistet sei, kämen auch die von den übrigen Anstalten gesammelten Erfahrungen allen neu hinzutretenden zugute und würden so zur gegenseitigen Förderung wesentlich beitragen. Die Errichtung wurde also beschlossen und die staatliche Genehmigung nachgesucht.

Gleichzeitig hatte die Zentralstadtschaft auch in Oberschlesien die Errichtung einer Stadtschaft angeregt. Die Eingabe an den Provinziallandtag wurde gleichzeitig mit der Errichtung einer Provinzialbank verhandelt. Wegen der Schwierigkeiten, die die Provinzialbank im Anfange ihrer Tätigkeit zu überwinden hatte, wäre bald von der Errichtung einer Stadtschaft abgesehen worden, und nur der Umstand, daß sie der Zentralstadtschaft angeschlossen werden sollte und somit eine

Belastung des örtlichen schwachen Kapitalmarktes nicht stattfinden würde, bewirkte, daß die Errichtung beschlossen wurde. Der bereits vorliegende Satzungsentwurf sollte noch einer eingehenden Umänderung unterworfen werden, und wie es der Anschluß an die Zentralstadtschaft erforderte,dem der übrigen Verbandsanstalten angeglichen werden. Zur Ersparung von Verwaltungskosten sollte der Vorstand der Provinzialbank gleichzeitig auch Vorstand der Stadtschaft sein, in diesem Falle eine nicht sehr wesentliche Bestimmung, da in der Beschaffung der Mittel eine Konkurrenz mit den Provinzialschuldverschreibungen ziemlich ausgeschlossen ist und daher dieser Umstand wohl kaum zu einer Beeinflussung der Geschäftstätigkeit der Stadtschaft führen wird. Die ministerielle Genehmigung ist bis heute noch nicht erfolgt. Es war noch nicht festzustellen, ob die neu zu entwerfende Satzung überhaupt schon soweit gediehen ist.

Nach den neuesten Berichten ist die Stadtschaft in Oberschlesien jedoch bereits errichtet und der preußischen Zentralstadtschaft beigetreten. [1])

§ 29. Die jüngste Gründung in der Provinz Sachsen.

Einen ganz anderen Weg als bisher suchte man in der Provinz Sachsen zu gehen. Dort wollte man um 1900 herum versuchen, die früher schon erwähnte Dresdner Gründung, nur mehr auf Baumertscher Grundlage, in den größeren Städten durchzuführen und diese Institute dann in einem Provinzialpfandbriefinstitut zusammenschließen. Da man aber ohne Mündelsicherheit der Pfandbriefe dieses Institutes nicht auszukommen glaubte, ging man schließlich von diesem Plane wieder ab und übertrug nun der Provinz seine Gründung. Der Landeshauptmann war zwar sehr für die Gründung städtischer Institute und für deren Zusammenschluß, doch scheiterte die Gründung des Zentralinstitutes an dem Widerstande der Städte und Kreise, die um ihre Sparkassen fürchteten. Trotzdem sollten die Beratungen im Provinziallandtag, der aber nur alle zwei Jahre tagte, wieder aufgenommen werden. Da die Hausbesitzer auf den so langsam arbeitenden Provinziallandtag nicht warten wollten, beschlossen sie auf ihrem Verbandstage in Stendal im Jahre 1905, die schon einmal verfolgte Idee eines privat-rechtlichen Pfandbriefamtes wieder aufzugreifen und sich aus eigener Kraft, wie es zu der Zeit in Schlesien und Ostpreußen versucht wurde, eine Kreditanstalt zu schaffen. Im geheimen schien man aber doch mehr mit der Hilfe der Provinz zu rechnen und betrachtete demgemäß diese letzten Bestrebungen mehr als Mittel zum Zweck, als Druckmittel zur Beschleunigung der Arbeit im Provinziallandtag, der sich gegen das Projekt der reinen Selbsthilfe ausgesprochen hatte. Erst als der Ausbau der Provinzialhilfskasse ins Auge gefaßt wurde

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, H. 23 vom 10. 12. 1926. S. 330.

nahmen die Hausbesitzer die Sache ernst und beschlossen, nunmehr die Zeichnungen für die verlangten Fonds eines privaten Pfandbriefamtes aufzunehmen. Da die Gelder aber nicht aufgebracht wurden, hat man diesen Plan zumal in Verfolg der schlesischen und ostpreußischen Vorgänge wieder aufgegeben und schon 1908 eine Eingabe an den Provinziallandtag gemacht zwecks Gründung eines Pfandbriefamtes durch die Provinz.

Inzwischen wurde vom Provinziallandtage, genau wie in Brandenburg, eine Rundfrage in den Städten über 10 000 Einwohner zur Feststellung der Bedürnisfrage angestellt Nach der früheren Stellung der Städte zu rechnen, mußte diese aus den bekannten Gründen zu Ungunsten der Pfandbriefämter ausfallen. So ließ man denn die Sache bis 1910 vollständig ruhen und ging erst dann an den Ausbau der Provinzialhilfskasse, der man die Charakteristika der Pfandbriefämter geben wollte. Man gab ihr aber nur die Unkündbarkeit und den Tilgungszwang der Hypotheken. Die Gründung von Pfandbriefinstituten überließ man den Städten, von denen Magdeburg inzwischen ein solches errichtet hatte und wozu seitens des Hausbesitzerverbandes auch in anderen Städten aufgefordert wurde.

Doch bald scheint man sich in Hausbesitzerkreisen von der Undurchführbarkeit dieser Idee überzeugt zu haben; denn schon 1914 erstrebte man auch hier, wie in Breslau, eine Uebernahme des Magdeburger Pfandbriefamtes durch die Provinz, eine Forderung, der jedoch nicht entsprochen wurde. Es wurde vielmehr daraufhin die Provinzialhilfskasse in eine Landesbank verwandelt, um sie den erweiterten Bedürnissen der Kommunen und der Provinz gewachsen zu machen. Auch sollte sie, außer vorgenanntem Hauptzwecke, dem städtischen Realkredit dienen. Hatte man geglaubt, auf diese Weise dem Hausbesitz geholfen zu haben, so ließen doch die Bestrebungen, ein eigenes Pfandbriefinstitut zu erhalten, nicht nach. Doch erst 1926, als auch die Landesbank unter Kapitalmangel litt und dem Hausbesitz nicht mehr helfen konnte und auch andere Institute, die früher das Hypothekengeschäft betrieben, nicht mehr in der Lage waren, genügend zu helfen, wurde dem Drängen der Hausbesitzer endlich nachgegeben, zumal sich auch hier die Zentralstadtschaft ins Mittel gelegt hatte. Vom Provinzialausschuß wurde ein Satzungsentwurf für eine Stadtschaft ausgearbeitet. Ein wichtiger Grund dafür, daß man nun gerade eine Stadtschaft gründen wollte, war der Erfolg der übrigen Stadtschaften, die sich zu einer Zentralstadtschaft zusammengeschlossen hatten und von dieser im Laufe des Jahres 1925 die für die kapitalarme Zeit doch immerhin noch ansehnliche Summe von 25 Millionen Mark [1]) zur Verfügung gestellt bekamen.

---

[1]) 40. Provinziallandtag der Provinz Sachsen 1926, S. 79.

Hatte man sich bisher mit der Gründung einer Stadtschaft reich
lich viel Zeit gelassen, so ging man nun mit desto größerer Eile an
Werk. Die Satzung sollte gemäß dem Antrage des Provinzialausschusse
sofort beschlossen werden, trotzdem eine gründliche Stellungnahme daz
noch nicht erfolgt war, damit kein Baujahr verloren gehe. Dies geschal
dann auch zu Anfang des Jahres 1926 trotz einigen Widerspruches de
Kommunisten, die darin eine Förderung der besitzenden Klass
erblickten.

Die Stadtschaft sollte in der Hauptsache erste Hypotheken geben
damit auf diese Weise die Gelder aus der Hauszinssteuer, die nur fü
nachstellige Beleihungen ausgegeben werden durften, auch wirklich zu
Verwendung kommen konnten. Ein Grund dafür, weshalb man mit s
großer Eile die Gründung betrieb, war, daß sich in den Städten sons
die Mittel aus der Hauszinssteuer ansammelten und dem notleidende
Wohnungsbau nicht zugeführt werden konnten. Eigentümlicherweis
wollte das Ministerium die Genehmigung nicht eher erteilen, als bi
die Provinz das tatsächliche Bedürfnis einer solchen Anstalt nachge
wiesen habe. Man verwies dabei auf die bestehende preußische Landes
pfandbriefanstalt, die für erste Beleihungen da sei. In Wirklichkei
dient diese Anstalt nur dem gemeinnützigen Wohnungsbau, würde als
eine umfassende Abhilfe nicht geschaffen haben. Die Genehmigung de
Ministeriums ist aus dem oben genannten Grunde bis heute noch nich
erfolgt.

Anmerkung: Mit dem 1. Dez. 1926 ist die Stadtschaft in
Tätigkeit getreten und der Zentralstadtschaft angeschlossen.
(Frankfurter Zeitung vom 26. November 1926.)

11. Kapitel.

Zentralisationsbestrebungen im Stadtschaftswesen.

§ 30. Die Pläne zur Zentralisierung der Pfandbriefausgabe und die Errichtung einer Zentralstadtschaft.

Wie schon erwähnt, gehen die Bestrebungen der Hausbesitzer, eine
Zentralinstanz für die Pfandbriefinstitute zu schaffen, auf das Jahr 1880
zurück. Dort wurden schon einige Vorteile hervorgehoben, die eine Zen-
tralisation der Pfandbriefausgabe mit sich bringen würde. Nach diese
Zeit ist dann der Gedanke einer Zentralisierung wohl vereinzelt in
Hausbesitzerkreisen aufgetaucht, hat aber weiter zu keinem praktischen

Ergebnis geführt. Dr. Baumert hat zwar öfter die Zentralisierung vertreten, mußte auch auf diesen Gedanken kommen, da ihm als nachahmenswertes Vorbild immer die Landschaften, für die seit 1873 eine Zentrallandschaft bestand, vorschwebten. Schon seit seiner ersten Propagandatätigkeit hat er diesen Gedanken gehabt und eifrig vertreten, schien aber doch vorläufig mit der Gründung von Pfandbriefämtern zufrieden zu sein. Ein Grund dafür kann auch sein, daß die Zentrallandschaft keinen durchschlagenden Erfolg gehabt hat und ihr nur wenige Einzellandschaften angehörten. Von 1912 ab hat er dann besonders auf dem zweiten internationalen Hausbesitzerkongreß und dann 1915 in der Immobiliarkreditkommission diese Idee wieder stärker verfochten. Er verlangte dort außer einer Zentralinstanz noch eine eigene Bank, ungefähr nach Art der den Landschaften angeschlossenen Darlehnskassen, die die Aufgabe hatten, die Zentralpfandbriefe zu vertreiben. Daß Baumert sich nun wieder mehr der Zentralisation der Pfandbriefausgabe zuwandte, lag wohl darin, daß auf dem internationalen Hausbesitzerkongreß in einem Vortrage über „Die Kreditfrage in Schweden“ der volle Erfolg der dort als Zentralinstanz für die einzelnen Hypothekenvereine bestehenden Stadthypothekenkasse dargelegt wurde. Diese Kasse war 1909 vom schwedischen Staat gebildet und mit einem Kapital von 30 Millionen Kronen ausgestattet worden.

1915 brachte Dr. Baumert dann mehr Leben in diese Bewegung, sodaß der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Anfang 1916 eine Eingabe an den Reichskanzler betreffs Errichtung einer Reichspfandbriefbank machte. Da Baumert einen Erlaß des Stadtschaftsgesetzes durch das Reich erwartete, wandten sich die Hausbesitzer auch an dieses. Als es sich aber dann später zeigte, daß Preußen dieses Gesetz erlassen werde, veröffentlichte Baumert einen Gesetzentwurf, der im einzeln konkrete Vorschläge für eine durch den Staat zu gründende „Preußische Stadtschaftsbank“ enthielt. Er wünschte vom Staate nur ein Rahmengesetz, durch das die Gründung einer Stadtschaftsbank schlechthin beschlossen und die nötigen Mittel zur Verfügung gestellt würden, also der genaueren Ausgestaltung noch Spielraum gelassen würde.

Noch vor der Veröffentlichung dieses Baumert'schen Gesetzentwurfes im Jahre 1916 hatte Dr. Pabst eifrig für eine Zentralanstalt propagiert und sich in einigen Aufsätzen und Broschüren über die Durchführbarkeit, Zweckmäßigkeit und Vorteile einer Zentralisierung der stadtschaftlichen Pfandbriefausgabe verbreitet. Gerade durch den Pabst'schen Aufsatz: „Ist die Ausgabe eines Zentralpapiers der Pfandbriefanstalten für Hausgrundstücke zweckmäßig und durchführbar“ [1]) ist Dr. Arendt dazu bestimmt worden, im Abgeordneten-Hause einen Antrag zwecks Errichtung eines Zentralpfandbriefamtes zu stellen. Er führte dort aus, er hätte zwar „lange geschwankt, sich aber schließlich durch die

---

1) Bankarchiv, Jahrg. 1916, Nr. 13, S. 258.

Ausführungen des Dr. Pabst dem Zentralpfandbrief zugewendet." [1]) Als dieser Antrag abgelehnt wurde, stellte er einen neuen Antrag dahingehend, daß die Staatsregierung die Frage der Zentralisierung der Stadtschaften im Auge behalten wolle und, falls diese sich zu einem Verbande zwecks Ausgabe eines gemeinsamen Pfandbriefs zusammenschlössen, diese Bestrebungen zu fördern. Der Grund der Ablehnung des ersten Antrages war, daß zur Zeit noch nicht genügend Stadtschaften bestanden und man überhaupt über ihre Entwicklung noch nicht im klaren war.

Schon 1917 waren dahingehende Versuche einzelner Stadtschaften, eine entsprechende Bestimmung in die Satzungen aufzunehmen, die den Beitritt zu einem Verbande der Stadtschaften ermöglichen sollte, gemacht worden, doch wurden sie vom Ministerium nicht genehmigt. Sie wurden mit der Begründung abgelehnt, daß zunächst abgewartet werden müsse, ob eine Einrichtung zur Ausgabe eines einheitlichen Pfandbriefes möglich sei, da ohne Prüfung der Verbandssatzung sich nicht übersehen lasse, ob die Sicherheit der Pfandbriefe gewährleistet sei.

Durch diese Ereignisse war also der Weg gewiesen, wie das Ziel zu erreichen war. Als aber auch die Provinziallandtage, die sich schon mit der Frage des Zusammenschlusses der Stadtschaften beschäftigt hatten, Bedenken äußerten und darauf hinwiesen, daß die Zentrallandschaft nicht die gewünschte Entwicklung genommen habe, zerstreute Dr. Pabst in einer 1919 erschienen Schrift „Der einheitliche Pfandbrief der Stadtschaften" diese Bedenken. Er hob in dieser Schrift die vielen Vorteile einer Zentralisation nochmals hervor und erklärte die Ursachen, worin die schlechte Entwicklung der Zentrallandschaft begründet lag. Den Hauptgrund dazu bildete der Umstand, daß die Zentrallandschaft erst 1873 gegründet wurde, nachdem einzelne Landschaften schon fast 100 Jahre bestanden und ihren Pfandbriefen einen ausgezeichneten Ruf verschafft hatten, sodaß für sie die Notwendigkeit eines solchen Institutes durchaus nicht gegeben war, zumal dadurch ihre Autonomie eine Einschränkung erfahren mußte.

Da nun durch das Stadtschaftsgesetz, wie man es erwartet hatte, eine Zentralstadtschaft nicht errichtet wurde, vielmehr die Gründung den einzelnen Anstalten selbst empfohlen wurde, arbeitete Dr. Pabst eine Satzung für diese Anstalt aus, die dann die Grundlage für die entgültige Satzung der später entstandenen Zentralstadtschaft wurde.

Die Führung in der Gründungsangelegenheit übernahm Brandenburg, auf Veranlassung von Dr. Pabst, der dem Vorstand dieser Stadtschaft seit ihrer Entstehung angehörte. Hatte er vorher die Errichtung theoretisch vorbereitet, so ging er nun ans Werk, die Idee in die Praxis umzusetzen. Innerhalb der Stadtschaft wirkte er auf die Einbringung einer Provinziallandtagsvorlage hin, wodurch die Satzung dahin erweitert wurde, daß die Stadtschaft einem Verbande zwecks

[1]) Drucksachen des Hauses der Abgeordneten 1916/18, S. 2310.

Ausgabe eines einheitlichen Pfandbriefes beitreten durfte. Nachdem diese Vorlage vom Verwaltungsrate der Stadtschaft und vom Provinziallandtag 1919 beschlossen worden war und diese Satzungsänderung nun auch die ministerielle Genehmigung erhalten hatte, wirkte Dr. Pabst auch bei anderen Stadtschaften mit Erfolg auf die Aufnahme einer gleichen Bestimmung in deren Satzungen hin. So kam die Zentralstadtschaft zustande auf Grund des schon vorhin erwähnten Satzungsentwurfes, der im Januar 1922 die ministerielle Genehmigung erhielt.

Die Zentralstadtschaft hat den auf sie gesetzten Hoffnungen bisher entsprochen. Die Emmissionskosten haben sich wesentlich vermindert, da ein Wettbewerb in den Verkaufsbonifikationen nicht mehr stattfindet. Auch das Absatzgebiet hat sich wesentlich erweitert, sogar „ausländische Banken beginnen Interesse für den einheitlichen Goldpfandbrief zu zeigen". [1]) Ebenfalls benutzten die Sparkassen in zunehmendem Umfange die mündelsicheren Pfandbriefe der Zentralstadtschaft als Anlagepapier.

---

12. Kapitel.

Ergebnisse der Entwicklung.

§ 31. Stand des Stadtschaftswesens und neuere Entwicklungstendenzen.

Der Zentralstadtschaft gehörten als erste Verbandsanstalten die Stadtschaften der Provinzen Brandenburg, Pommern und Ostpreußen an, denen sich schon im folgenden Jahre die Stadtschaften der Provinzen Hannover und Grenzmark Posen-Westpreußen anschlossen. Im Jahre 1926 trat auch noch die neugegründete Stadtschaft in Oberschlesien der Zentralstadtschaft bei. Die erst neuerdings gegründeten Stadtschaften in den Provinzen Niederschlesien und Sachsen haben zwar ebenfalls ihren Beitritt beschlossen, doch ist dieser noch nicht erfolgt, da die Satzungen noch nicht genehmigt sind. Es gehören also der Zentralstadtschaft heute insgesamt 6 Einzelstadtschaften an, die keine eigenen Pfandbriefe mehr ausgeben. In der Gründung begriffen ist augenblicklich keine Stadtschaft mehr, sondern es sind seitens der Zentralstadtschaft nur noch Anregungen zur Gründung in der Rheinprovinz und in Hessen-Nassau gegeben. [2]) Die in der Rheinprovinz seit 1918 bestehende Hauskreditbank ist 1923 aus „betriebstechnischen und betriebswirtschaftlichen Gründen" [3]) wieder mit der Mutteranstalt,

---

[1]) Berliner Tageblatt vom 6. 5. 1925.

[2]) Frankfurter Zeitung vom 23. 12. 1925.

[3]) Laut Korrespondenz.

der Landesbank, vereinigt worden. Die Landesbank als solche versorgt nun wieder durch ihre Hypothekenabteilung den Hausbesitz mit Kredit, hat also die Aufgaben der Hauskreditbank wieder zu den ihrigen gemacht. Ebenfalls ist die früher in Posen bestehende deutsche Pfandbriefanstalt als eingegangen anzusehen. Im Jahre 1918 hatte sie ihren Sitz nach Berlin verlegt und sich seit der Zeit nur noch mit der Abwicklung ihrer in den deutsch gebliebenen Teilen der Provinzen Posen, Westpreußen und dem Freistaat Danzig gelegenen Hypotheken befaßt. Eine Uebernahme der Anstalt durch die preußische Landespfandbriefanstalt, wie sie im Gesetzentwurfe über die Beteiligung des Staates an einer gemeinnützigen Grundkreditanstalt vorgesehen wurde, hat nicht stattgefunden.

In Danzig besteht zwar der 1868 gegründete Hypothekenverein nach dem Ausscheiden der Stadt aus dem deutschen Reichsgebiete noch fort, doch soll seine Behandlung an dieser Stelle ausgesetzt werden, da nach dem Stadtschaftsgesetze nur öffentlich-rechtliche Körperschaften die Stadtschaftseigenschaft erwerben können, und das Institut ohnehin nicht mehr den deutschen Gesetzen untersteht. Außerdem würde die weitere Behandlung der sehr umfangreichen Satzung die Arbeit zu sehr in die Länge ziehen. Da dieser Verein als einziger seiner Art besteht und zu großer Wirksamkeit nicht gelangt ist, wird man wohl auf eine weitere Behandlung ohne Nachteil verzichten können.

Das westfälische Pfandbriefamt hat während der Inflationszeit seinen Betrieb eingestellt und ihn erst 1925 wieder aufzunehmen beschlossen.

Auch in Berlin hat die Inflation auf die Entwicklung der Stadtschaft eingewirkt. Durch die Geldentwertung in eine schwere Krise getrieben, ging sie 1923 schließlich dazu über, die Bepfandbriefung auf wertbeständige Grundlage zu stellen. Von der zuständigen Aufsichtsbehörde hatte das Pfandbriefamt die Genehmigung erhalten, sich ein eigenes Bankorgan anzugliedern, durch welches es den Anschluß an den Geld- und Kapitalmarkt erhielt. In den Organen dieser „Bank für wertbeständige Finanzierungen A. G.“, seit 1924 „Berliner Stadtschafsbank A. G.“ hat das Berliner Pfandbriefamt dauernd bestimmenden Einfluß, da wenigstens 51 Prozent des Aktien-Kapitals dieser Bank dem Pfandbriefamte gehören müssen. Außer dem Pfandbriefamt waren an der Gründung dieser Bank noch die Deutsche Raiffeisenbank A. G., die Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche Darlehnskasse und der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzer beteiligt. Die Bank dient heute den Zwecken der beiden Berliner Stadtschaften, sie besorgt außer den üblichen Bankgeschäften die Kursregulierung und den Vertrieb der Pfandbriefe. Ferner gibt sie Zwischenkredite auf bewilligte Hypotheken- und Baugelddarlehn, hat also einen Teil der Aufgaben zu besorgen, die bei den anderen Stadtschaften entweder die Zentralstadtschaft oder die Einzelstadtschaft selbst besorgt.

Was im übrigen die Organisation der Stadtschaften anbetrifft, so haben deren Satzungen, soweit die Stadtschaften der Zentralstadtschaft angeschlossen sind, eine Vereinheitlichung erfahren, die durch den Anschluß und die damit verbundene einheitliche Geschäftsführung bedingt wurde. Daher sind die Satzungen der einzelnen Institute der des brandenburgischen Institutes angeglichen worden, besonders in Beleihungsbedingungen und Haftung, deren einheitliche Regelung gewissermaßen die Voraussetzung des Verbandes überhaupt war. Es können also die in der Zentralstadtschaft zusammengeschlossenen Stadtschaften als ein einheitlicher Typus gelten, zumal sie alle auf provinzieller Grundlage beruhen und auch zweitstellige Beleihungen vornehmen. Man könnte ihn, wie Baumert ihn auch nannte, den „Idealtyp“ nennen, da dieser Typ in den Verhandlungen zum Stadtschaftsgesetz als der bessere bezeichnet wurde.

Verschieden von diesen sind die beiden Berliner Stadtschaften, die auf städtischer Grundlage beruhen und in ihrer gesamten Organisation Verschiedenheiten aufweisen. Der größte Unterschied liegt jedoch darin, daß sie zwei gesonderte Anstalten für erste und zweite Hypotheken darstellen, sich also dem Clement'schen Plane sehr nähern.

Als dritter Typus kommt noch das Westfälische Pfandbriefamt hinzu, das wohl ein Pfandbriefamt, aber keine Stadtschaft im Sinne der folgenden Definition ist und nur der Vollständigkeit halber hier in das Thema einbegriffen ist. Es unterscheidet sich insofern scharf von allen übrigen Stadtschaften, als ihm die genossenschaftliche Grundlage vollständig fehlt. Es ist mehr eine Zweiganstalt der Landesbank, allerdings mit eigener juristischer Person und eigener Geschäftsführung und Kassenhaltung. Nur der Zweck und das Ziel des Institutes und auch teilweise die Mittel zur Erreichung dieses Zieles sind dieselben.

Einige Entwicklungstendenzen bei den Stadtschaften seien hier noch hervorgehoben, soweit sie in den letzten Jahren hervortraten und bisher noch nicht erörtert wurden. Im Jahre 1920 und schon gleich im Anschluß an das Stadtschaftsgesetz gingen die Stadtschaften allgemein dazu über, auch das Baugeldgeschäft zu pflegen und Erbbaurechte zu beleihen. Die Uebernahme der ersteren Geschäftsart erfolgte einerseits, um die Neubautätigkeit zu fördern, andererseits, um es den Schuldnern leichter zu machen, sofort eine Stadtschaftshypothek im Anschluß an das Baugeldgeschäft aufzunehmen. Hat erst ein anderes Institut das Baugeld gegeben, so wird es auch die Konsolidierung, also die Ablösung der Baugelder vornehmen, sodaß eine Stadtschaftshypothek erst nach der meist 10 jährigen Dauer dieses ersten Schuldverhältnisses genommen werden kann. Die Beleihung von Erbbaurechten scheint in Anbetracht der Erfolge, die man damit bei der deutschen Pfandbriefanstalt in Posen erzielt hat, eingeführt worden zu sein.

Die Berliner Stadtschaft hat die Förderung der Neubautätigkeit dadurch zu erreichen gesucht, daß sie sich 1921 einer Arbeitsgemeinschaft unter Führung der Landesversicherungsanstalt anschloß, der außerdem

noch das Oberpräsidium, das Siedlungsamt der Stadt Berlin, die deutsche Girozentrale sowie Krankenkassen und Berufsgenossenschaften angehörten. Diese Arbeitsgemeinschaft hatte sich die Errichtung und Finanzierung von Kleinwohnungs- und Siedlungsbauten zur Aufgabe gemacht. Bei fast allen anderen Stadtschaften kommt dieser Zug, das Kleinwohnungswesen zu fördern, praktisch zum Ausdruck. Bei der Mehrzahl der Institute ist die vorzugsweise Förderung des Kleinwohnungswesens der minderbemittelten Bevölkerung durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen sanktioniert. Aber nicht nur die Förderung der privaten Bautätigkeit auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens lassen sich die Stadtschaften angelegen sein, sondern auch die Förderung der korporativen gemeinnützigen Bautätigkeit durch Darlehnsgewährung an Bau- und Siedlungsgenossenschaften. Man schickt sich sogar an, diese Gesellschaften als Mitglieder im Verwaltungsrat zuzulassen und ihnen auf diese Weise Einfluß sowohl auf die Verwaltung als auch auf die Geschäftsführung der Stadtschaften zu gewähren. Die Brandenburgische Stadtschaft hatte 1924 allein 7 solche Gesellschaften von insgesamt 12 Hausbesitzermitgliedern im Verwaltungsrat, sodaß hier also der Hausbesitz in geringerer Anzahl vertreten war als diese Gesellschaften. Durch die Stadtschaften werden also sowohl Hausbesitzer- als auch Wohnungsreformerinteressen befriedigt, wie sie überhaupt in ihrem ganzen Wesen das einzige Bindeglied dieser beiden entgegengesetzten Gruppen sind.

Während der Inflation, besonders im Jahre 1923, hatten die Stadtschaften wie alle übrigen Hypothekeninstitute hart um ihre Existenz zu kämpfen. Die Verwaltungskosten wuchsen über die Einnahmen zur Betriebsmasse wesentlich hinaus und erforderten irgendwie Deckung. In dieser Bedrängnis gingen einige Stadtschaften zu erweiterter Banktätigkeit über und stellten diese 1924 durch eine entsprechende Erweiterung der Satzung auf verfassungsmäßige Grundlage. Von diesem Rechte machen sie auch heute noch reichlich Gebrauch, was im Interesse der Schuldner nur zu wünschen ist, da die Einnahmen aus dem daraus gezogenen Gewinn zum Teil zur Deckung der Betriebskosten, zum Teil zu einem besonderen Sicherheitsfonds vereinnahmt werden. Der Gewinn daraus dient also zum Teil der Verbilligung der Darlehnskosten.

Ueber die Kurspolitik ist zu sagen, daß sie in den letzten Jahren von den Stadtschaften besonders geübt wurde, um ihren Pfandbriefen einen möglichst stabilen Kurs zu sichern und so das Vertrauen des Kapitalistenpublikums zu gewinnen. Die Einzelstadtschaften betreiben Kurspolitik insofern, als sie den Verkauf der Pfandbriefe für Rechnung des Schuldners selbst vornehmen und nur in seltenen Fällen, in denen die Pfandbriefe als Anlage dienen, diese in natura unter Auferlegung einer Sperrfrist aushändigen. Dadurch verhindern sie, daß die Pfandbriefe zur nicht gegebenen Zeit und in zu großer Zahl auf einmal auf den Markt kommen und die Kurse beunruhigen. Direkte

Kursintervention betreibt nur die Zentralstadtschaft mittels des eigens zu diesem Zwecke gebildeten Fonds. Aus der Kursregulierungstätigkeit hat sie für 1924 und 1925 sogar noch einen Gewinn gezogen, der es ermöglichte, sämtliche Verwaltungsausgaben zu decken, und der darüber hinaus noch einen Ueberschuß ließ, sodaß die Einzelstadtschaften zu den satzungsmäßig vereinbarten Beiträgen nicht herangezogen zu werden brauchten.

---

2. Abschnitt.
Wesen, Aufgaben und Leistungen der Stadtschaften.

13. Kapitel.
Definition des Begriffes „Stadtschaften".

§ 32. Begriffsbestimmung.

Der Name „Stadtschaft" ist in Analogie zu dem Namen „Landschaft" entstanden und durch das Stadtschaftsgesetz amtlich festgelegt worden. Ganz unabhängig davon hat schon im Jahre 1904 Dr. Pabst die Bezeichnung Stadtschaft geprägt, allerdings nur für solche Institute, die als reine Gegenseitigkeitsinstitute auf privatrechtlicher Grundlage erstrebt wurden. Diese Namensbezeichnung findet sich in einem Aufsatz „Zur Gründung einer Hausbesitzerbank".[1] Das Gesetz hat allerdings mit dieser Namensbezeichnung durchaus nichts zu tun, sondern es ist dort die Bezeichnung, wie oben schon erwähnt, selbständig erfunden worden. Aus dieser Namensbildung, wie sie das Gesetz festgelegt hat, ist schon zu entnehmen, daß die Stadtschaften, wie die Landschaften dem ländlichen Realkredit, dem städtischen Realkredit dienen sollen und überhaupt in ihrem ganzen Wesen landschaftsähnlich sein müssen. Wie aus der Entstehungsgeschichte auch deutlich hervorgeht, sollen sie eine möglichst treue Kopie der Landschaften darstellen. Schlechthin könnte man also alle städtischen Realkreditinstitute, die landschaftsähnlich organisiert sind, als Stadtschaften bezeichnen, doch sind für eine genauere Begriffsbestimmung die wesentlichen Merkmale herauszustellen, die einer Stadtschaft eigentümlich sind und ihr das besondere Gepräge geben.

Ausgehend vom Stadtschaftsgesetz, das im § 4 Abs. 1 eine Definition gibt und als Stadtschaften „preußische öffentliche, zufolge staatlicher Verleihung rechtsfähige Kreditanstalten, die durch die Vereinigung von Eigentümern bebauter oder in der Bebauung befindlicher Hausgrundstücke oder von Erbbauberechtigten zu dem Zwecke gebildet werden, den Mitgliedern der Vereinigung durch Hypotheken

---

[1]) Allgemeine Haus- und Grundbesitzerzeitung Berlin Nr. 426, vom 15. 10. 1904.

gesicherte Tilgungs- oder Abzahlungsdarlehn zu gewähren",[1]) bezeichnete, könnte man diese Definition als eine solche ansehen, die die wesentlichsten Forderungen hervorhebt, die an eine Stadtschaft zu stellen sind und ohne deren Erfüllung sie überhaupt nicht als solche zu gelten hat. Der Gesetzgeber wollte durch diese weite Begriffsbestimmung genügend Spielraum für Neugründungen lassen und die betreffenden Stellen nicht von vornherein an eine bestimmte Organisationsform binden. Legt man nun die tatsächliche Entwicklung zugrunde, so sieht man, daß sie durchaus zugunsten der auf provinzieller Grundlage errichteten Stadtschaften vor sich gegangen ist, wie sie in den Verhandlungen zum Stadtschaftsgesetz befürwortet wurde. Auch Dr. Baumert hat diesen Typus stets als den „Idealtypus" bezeichnet, doch würde es sich nicht empfehlen, die Begriffsbestimmung nach dieser Seite zu begrenzen, da dann die beiden Berliner Stadtschaften nicht mit darunter fallen würden. Ein Punkt ist jedoch in der obenbezeichneten Definition nicht herausgestellt, nämlich die Bezeichnung der Stadtschaft als gemeinnütziges Institut, und zwar in der Bedeutung, daß das Institut zum Nutzen ihrer Mitglieder arbeitet, also das Erwerbsinteresse dort vollkommen fortfällt, wie es seinem genossenschaftlichen Charakter entspricht und in den Satzungen zum Ausdruck kommt. Gerade dieser Punkt ist wichtig, da die Stadtschaften hierdurch von den ebenfalls Pfandbriefe ausgebenden Hypothekenbanken als Erwerbsinstituten scharf abgegrenzt werden und da die Uebelstände, die bei einer großen Zahl dieser und anderer Institute aufgetreten sind und auf deren Abstellung die Stadtschaften hinzielen, ihre letzte Ursache in dem Erwerbsstreben fanden. Ob diese Bestimmung in der Definition nun mit Rücksicht auf die deutsche Pfandbriefanstalt in Posen, die nur eine teilweise Gewinnbeteiligung der Mitglieder kannte, weggelassen ist, ist nicht ersichtlich. Weiter muß die Definition noch dahin ergänzt werden, daß die Mittelbeschaffung der Stadtschaften durch Ausgabe von Pfandbriefen vor sich geht, wie sie bei den Landschaften zuerst üblich war und so auch für die Stadtschaften typisch ist, sodaß Institute, die diese Einrichtung nicht kennen, auch nicht als Stadtschaften gelten können. Noch ein weiteres typisches Merkmal der Stadtschaften ist in die Definition aufzunehmen, nämlich, daß die Stadtschaften eine ihrer Hauptaufgaben in der Förderung des Kleinwohnungsbaues der minderbemittelten Bevölkerung sehen, was in sämtlichen Satzungen zum Ausdruck kommt. Auch die Erstreckung der Beleihungstätigkeit auf die zweite Hypothekenstelle wird für die Stadtschaften ein besonders kennzeichnendes Merkmal sein, wie das auch Dr. Schulte[2]) hervorgehoben hat. Ebenfalls gehört die erst im § 4 Abs. 2 des Stadtschaftsgesetzes Erwähnung findende Haftung der Mitglieder mit in die Begriffsbestimmung. Mit diesen Ergänzungen bzw. Einschränkungen müßte demnach die Definition lauten: Stadtschaften

[1]) Preußische Gesetzessammlung 1918, S. 97.
[2]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1926, Bd. 7 S. 850.

sind (preußische) öffentlich-rechtliche Realkreditinstitute mit eigener juristischer Person, die durch genossenschaftlichen Zusammenschluß und unter solidarischer Haftung von Eigentümern bebauter und in der Bebauung befindlicher Hausgrundstücke und von Erbbauberechtigten gebildet werden und die Aufgabe haben, zum Nutzen ihrer Mitglieder durch Ausgabe von mündelsicheren Pfandbriefen diesen billigen und unkündbaren erst- und zweitstelligen Tilgungskredit zu gewähren und besonders den Kleinwohnungsbau der minderbemittelten Bevölkerung zu finanzieren.

Nach dieser Definition fallen natürlich alle städtischen Hypothekenanstalten, die besonders da, wo sie den Stadtschaften ähnlich organisiert sind, wie in Dresden und Magdeburg, vielfach mit Stadtschaften verwechselt werden, fort. Ebenfalls würde das Pfandbriefamt in Westfalen nicht unter den Begriff „Stadtschaften" einzureihen seien, da ihm vor allen Dingen die genossenschaftliche Grundlage fehlt. Warum es trotzdem in die Behandlung des Themas mit einbegriffen ist, wurde schon im vorigen Kapitel dargelegt.

Eine kürzere Definition, wie die soeben gegebene, ließe sich nur unter Aufgabe der Bezeichnung der einzelnen Wesensmerkmale bilden, indem man ganz allgemein als Stadtschaften „öffentlich-rechtliche Realkreditinstitute für Hausgrundstücke auf landschaftsähnlicher Grundlage" bezeichnete. Diese Definition setzt allerdings die genauere Kenntnis der Landschaften voraus, sodaß man besser statt auf „landschaftsähnlicher" auf „genossenschaftlicher Grundlage" setzen würde.

---

14. Kapitel.

Die Organisation des „Haupttypes" der Stadtschaften nach dem neuesten Stande.

§ 33. Mitgliedschaft, Rechte und Pflichten der Mitglieder.

Die Darlegungen der folgenden Kapitel sind auf die Einzelstadtschaften ohne Rücksicht auf ihre Verbindung mit der Zentralstadtschaft zugeschnitten. Diese Betrachtungsweise erfolgt aus dem Grunde, weil für die einzelnen Stadtschaften, soweit sie heute schon der Zentralstadtschaft angeschlossen sind, trotzdem die Möglichkeit des Austrittes aus dem Verbande besteht und sie sich dann auch einzeln betätigen können. Zudem wird so das sowieso schon komplizierte Bild etwas einfacher, als wenn diese beiden Möglichkeiten der Betätigung und die die organisatorische Verbindung mit der Zentralstadtschaft zugleich erörtert würden. In den folgenden Darlegungen wird von dem sogenannten „Haupt- oder Idealtypus" ausgegangen, zu dem, wie schon

hervorgehoben, alle in der Zentralstadtschaft zusammengeschlossenen Institute gehören.

Die Stadtschaft besteht, wie schon die oben festgelegte Definition besagt, aus einer Vereinigung von Mitgliedern, und zwar nur Schuldnermitgliedern, sie ist also ein Personalverein. Alle Eigentümer oder Erbbauberechtigte zur Gebäudesteuer schon veranlagter Grundstücke. die im Beleihungsgebiete der Stadtschaft liegen und von einer Landschaft der Provinz nicht beliehen werden, sind zur Mitgliedschaft berechtigt. Ebenfalls können Eigentümer und Erbbauberechtigte noch in der Bebauung begriffener Häuser die Mitgliedschaft erwerben, doch hängt deren Beitritt zur Stadtschaft von dem freien Ermessen des Vorstandes ab. Die Mitgliedschaft beginnt erst mit der Eintragung des Darlehns ins Grundbuch.

Hat die erste Kategorie von Eigentümern ein Recht auf Mitgliedschaft und damit auf ein Darlehn, so ist das, wie schon erwähnt, für die zweite Kategorie nicht der Fall. Dieses Recht auf Mitgliedschaft bleibt nach den Satzungen der Stadtschaften auch „unbeschadet der Befugnis des Vorstandes, einzelne Grundstücke von der Beleihung auszu schließen“, bestehen. Eigentlich müßte mit dieser Ablehnung auch das Recht auf Mitgliedschaft fallen, es bleibt jedoch rein formell bestehen, wird aber für die Praxis von selbst fortfallen, da eben die Mitgliedschaft erst mit der Eintragung des Darlehns beginnt, also ein Mitglied nicht denkbar ist, ohne zur Stadtschaft im Schuldverhältnis zu stehen. Ein weiterer Fall der Mitgliedschaft tritt ein, wenn beim Uebergang des bepfandbrieften Grundstückes, sei es durch Kauf oder Erbgang, der neue Eigentümer gerichtlich oder notariell erklärt, daß er die satzungsmäßigen Pflichten eines Mitgliedes sowie die persönliche Verbindlichkeit aus dem Stadtschaftsdarlehn mit Einschluß der Rückstände übernehmen wolle.

Die Pflichten der Mitglieder sind in den einzelnen Satzungen verschieden festgesetzt, bestehen aber in der Hauptsache in der Beteiligungspflicht an der Verwaltung der Stadtschaft, wie es ihrem genossenschaftlichen Charakter entspricht. Nur die solidarische Haftung der Stadtschaft gegenüber für alle Verbindlichkeiten und Hypothekenausfälle ist fast bei allen Instituten einheitlich auf den gesetzlich festgelegten Mindestsatz von 5 Prozent des jeweiligen Darlehns an erster Stelle, dagegen auf 10 Prozent bei zweiten Hypotheken festgesetzt.

An Rechten stehen den Mitgliedern der Stadtschaft an erster Stelle das Recht auf Kredit zu, wie es schon vorher gestreift wurde. Es ist ihnen darauf zwar kein im Rechtswege klagbarer Anspruch gegeben, sondern lediglich ein satzungsmäßiges Recht auf Kredit, d. h. soweit keine Satzungsbestimmungen entgegenstehen, kann der Darlehnssuchende ein Darlehn verlangen, doch ist es in das „pflichtmäßige Ermessen des Vorstandes“ gelegt, solche Grundstücke von der Beleihung auszuschließen, bei denen entweder das Objekt selbst oder die Person des Schuldners nicht die Gewähr für die Sicherheit des Darlehns

bieten. Die Ablehnungsbefugnis ist hier an Bedingungen geknüpft, die zwar allgemeiner Natur und dehnbar sind, doch wird ein solider Schuldner mit ziemlicher Sicherheit zu jeder Zeit auf ein Darlehn rechnen können, zumal gegen den Entscheid des Vorstandes beim Verwaltungsrat Berufung eingelegt werden kann und dieser nun zu entscheiden hat. Die zweitinstanzliche Entscheidung wird eine bessere Gewähr für die Darlehnssuchenden bilden, da im Verwaltungsrate die Mitglieder, also die Hausbesitzer selbst die Uebermacht haben und ausschlaggebend sind. Außerdem kann ein Darlehnsantrag nicht schlechthin abgelehnt werden, sondern die Ablehnung bedarf immer einer genaueren Begründung, durch die dem Antragsteller das Recht abgesprochen wird. Das Recht auf Kredit kann die Stadtschaft, sofern die nötigen Sicherheiten gegeben sind, ruhig gewähren, da aus diesem Rechte für die Anstalt selbst keinerlei Schwierigkeiten, auch nicht bei einer Versteifung des Kapitalmarktes, eintreten können, weil die Gewährung des Darlehns nur in Pfandbriefen erfolgt und diese für Rechnung des Schuldners verkauft werden, also die Kursverluste den Schuldner selbst treffen.

Die Mitgliedschaft endigt im Regelfalle mit der vollen Tilgung des Darlehns, die meistens mehrere Jahrzehnte umfaßt, oder mit der vollen Rückzahlung der Hypothek; ferner bei Veräußerung des Grundstücks oder Kündigung des Darlehns seitens des Vorstandes, die in bestimmten Fällen, in denen der Schuldner seinen Pflichten nicht nachkommt, zugelassen ist. Der Charakter der Stadtschaften als einer reinen Schuldnergenossenschaften bleibt also streng gewahrt. Typisch ist dabei die Stellung der Mitglieder, die auf der einen Seite die Schuldner auf der anderen Seite zugleich die Gläubiger der Anstalt sind, sich gewissermaßen in dem Schuldverhältnis zugleich als Gläubiger und Schuldner gegenüberstehen.

§ 34. Verfassung und Verwaltung.

Die Stadtschaften stehen unter Oberaufsicht des Staates und unter Aufsicht der Provinz. Ihre Organe sind in der Regel nur der Vorstand und der Verwaltungsrat, jedoch tritt bei einigen Stadtschaften zu diesen Organen noch der Provinzialkommissar oder sonst der Provinzialausschuß oder -landtag selbst hinzu. Diese letzten Organe üben das Aufsichtsrecht der Provinz aus, wozu ihnen die nötigen Befugnisse wie jederzeitige Kenntnisnahme von dem gesamten Geschäftsgange und Einsichtnahme in sämtliche Schriften und Bücher sowie Prüfung der Kasse und Kontrolle der Deckung der Pfandbriefe zur Verfügung stehen. Der Einfluß der Provinz dominiert bei vielen Stadtschaften in dem Vetorecht des Provinzialkommissars gegen jeden Beschluß des Verwaltungsrates, welcher nach seiner Ansicht die Satzung, das Interesse der Stadtschaft oder der Provinz verletzt. Die Entscheidung darüber liegt dann beim Provinziallandtag, gegen dessen Beschluß nur

die Berufung an den Minister möglich ist. Außerdem hat bei allen Stadtschaften der Provinziallandtag das Budgetrecht, er stellt also den Haushaltsplan auf und erteilt Entlastung für die Jahresrechnung. Beschlüsse über Satzungsänderungen und Auflösung der Stadtschaft unterstehen seiner Genehmigung.

Die direkte Verwaltung und die Führung der laufenden Geschäfte liegt, wie bei allen Vereinen und Gesellschaften, beim Vorstande, der bei größeren Stadtschaften mehrere Mitglieder hat. Die Mitglieder des Vorstandes, Direktoren genannt, werden von der Provinz gewählt, teils auf 12 Jahre, teils auf Lebenszeit. Sie vertreten die Stadtschaft gerichtlich und außergerichtlich und sind die direkten Vorgesetzten der Beamten und Angestellten, die von ihnen nach den Vorschriften der Provinz angestellt werden.

Ebenfalls an der Verwaltung beteiligt ist der Verwaltungsrat, doch tritt er mehr bei wichtigen Beschlüssen und außerordentlichen Angelegenheiten in Tätigkeit. Die einzelnen Gebiete, für die der Verwaltungsrat zuständig ist, sind bei den einzelnen Stadtschaften verschieden, doch stimmen sie in den Hauptpunkten überein. So hat z. B. der Verwaltungsrat außer der Kontrollführung darüber, daß sich die Verwaltung im Rahmen der Satzung abspielt, über Satzungsänderungen und Auflösung der Stadtschaft zu beschließen. Ferner hat er die Vorprüfung der Jahresrechnung vorzunehmen und über vorläufige Ueberschreitungen des Haushaltsplanes zu beschließen und, wie schon erwähnt, in letzter Instanz über die Ablehnung eines Darlehnsantrages zu entscheiden.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates weist bei den Stadtschaften Verschiedenheiten auf. Der Vorsitz wird von einem Vertreter der Provinz ausgeübt. Als weitere Mitglieder fungieren entweder die Leiter der öffentlichen Feuersozietäten der Provinz oder Vertreter des Provinzialausschusses und der Bürgschaftsverbände. Bei den meisten Stadschaften überwiegt zwar die Zahl der Mitglieder, die aus den Reihen der Stadtschaftsmitglieder, also der Hausbesitzer, vom Provinziallandtage gewählt werden, doch herrscht z. B. bei der Stadtschaft der Provinz Hannover die Zahl der Vertreter der Provinz und der Bürgschaftsverbände vor, sodaß dort von einer eigentlichen Selbstverwaltung des Institutes durch die Mitglieder nicht mehr die Rede sein kann. Sonst schwankt die Zahl der Hausbesitzermitglieder zwischen 5 bis 12. Unter diesen Mitgliedern findet ein ständiger Wechsel statt indem von 2 : 2 oder von 3 : 3 Jahren je zwei stellvertretende Mitglieder an die Stelle ausgeschiedener Mitglieder treten.

Beschlußfähig ist der Verwaltungsrat, wenn wenigstens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Beschlossen wird mit einfacher Stimmenmehrheit. Der Zusammentritt des Verwaltungsrates erfolgt auf Einladung des Vorsitzenden, so oft es dieser für nötig hält.

15. Kapitel.

Geschäftsgebaren der Stadtschaften.

§ 35. Das Aktivgeschäft.

Der Geschäftsbereich einer Stadtschaft erstreckt sich auf den Bezirk einer Provinz, wie es ja schon in der Firmenbezeichnung „Stadtschaft der Provinz Brandenburg“ usw. zum Ausdruck kommt.

Das Aktivgeschäft der Stadtschaften besteht, von einigen noch zu besprechenden Ausnahmen abgesehen, ausschließlich in der Begebung von unkündbarem Tilgungskredit an ihre Mitglieder, und zwar an erster Stelle bis zu 60 Prozent, an zweiter Stelle bis zu 75 Prozent oder ausnahmsweise bis zu 80 Prozent des Grundstückswertes. Zweite Hypotheken werden nur im Anschluß an erste Hypotheken der Stadtschaft gegeben und nur ausnahmsweise hinter anderen Hypotheken, wenn zum nächstfälligen Termin auch die erste Hypothek in eine Stadtschaftshypothek umgewandelt wird. Außer diesem Beleihungsgeschäft pflegen die Stadtschaften das Baugeldgeschäft in den Grenzen der erststelligen Beleihung und in einer Gesamthöhe von 10 Prozent aller Deckungshypotheken. Für eine erststellige Beleihung besteht ein gewisses Recht der Mitglieder, wie oben schon erörtert, dagegen für eine zweitstellige, also den Betrag über 60 Prozent des Grundstückswertes hinaus, nicht. Diese Art der Beleihung und ebenso die Gewährung von Baugeldern ist in das freie Ermessen des Vorstandes gestellt, da mit diesen Geschäften ein größeres Risiko eingegangen wird und aus diesem Grunde eine größere Sicherheitsmöglichkeit gegeben sein muß. Für eine erststellige Beleihung ist dem Vorstande nur ein Ablehnungsrecht gegeben in den Fällen, in welchen die Person des Schuldners oder das Objekt selbst nicht die genügende Sicherheit bieten, oder das Grundstück eine Mindestbeleihungsgrenze meistens 2 bis 3 000 Mark nicht erreicht oder das Grundstück ausschließlich gewerblichen oder ähnlichen Zwecken dient, sodaß für eine Bepfandbriefung nur Wohnhäuser in Frage kommen.

Die Beleihung von Grundstücken erfolgt auf Antrag des Schuldners durch Hergabe der Pfandbriefe selbst zum Zinssatze, wie ihn der Schuldner wählt. Dem Schuldner ist es vollkommen freigestellt, einen niedriger verzinslichen Pfandbrieftyp als den üblichen zu wählen, da er selbst das Disagio zu tragen hat; denn er erhält infolge des bei den Stadtschaften üblichen Pfandbriefdarlehnssystems entweder die Pfandbriefe in natura ausgehändigt oder aber sie werden, wie das heute fast ausnahmslos geschieht, für seine Rechnung durch die Stadtschaft verkauft. Kursgewinn oder -verlust hat demnach der Schuldner zu tragen. Damit er aber bei eintretendem Kursverlust trotzdem die volle Höhe des benötigten Darlehns erhält, kann ihm die Stadtschaft ein Zuschußdarlehn bis zu 20 Prozent des Nennwertes des Darlehns in bar gewähren. Durch die beiden Maßnahmen des Verkaufes der Pfandbriefe durch die Stadtschaft einerseits und das

Zuschußdarlehn andererseits kommt das bei den Stadtschaften übliche Pfandbriefdarlehnssystem dem Bardarlehnssystem sehr nahe, nur daß ein eventueller Kursverlust oder -gewinn den Darlehnsnehmer trifft bzw. ihm zugute kommt.

Die vom Schuldner aufzubringenden Leistungen bei Aufnahme eines Darlehns setzen sich zusammen aus den einmaligen Kosten, die bei der Aufnahme entstehen, und den jährlich wiederkehrenden Leistungen. Das Darlehn ist mit demselben Zinssatze wie die entsprechenden Pfandbriefe zu verzinsen, wozu bei den ersten Hypotheken 1 Prozent, bei zweiten 2 1/2 Prozent als Beitrag zur Amortisation und zu den Verwaltungskosten sowie zum Sicherheitsfonds hinzukommt. Die Leistungen sind vierteljährlich im voraus zu zahlen, doch können sie auf die drei folgenden Vierteljahre verteilt werden. Hierdurch wird die Ablösung alter Hypotheken anderer Institute und Geldgeber wesentlich erleichtert, da durch diese Maßnahme eine Kostenerhöhung, die durch das Zusammenfallen der gewöhnlich postnumerando zu zahlenden Zinsen mit den pränumerando zu zahlenden Zinsen der Stadtschaftshypothek entsteht, vermieden wird.

Für das Zuschußdarlehn sind die Leistungen etwas höher, da zur schnelleren Abtragung desselben eine verstärkte Tilgung meistens in Höhe von 1/4, 1/2 oder 1 Prozent des Nennwertes des gesamten Stadtschaftsdarlehns eintritt. Die Verzinsung der Zuschußdarlehn erfolgte vor dem Kriege fast ausschließlich mit 5 Prozent. [1]

Bei Beleihung von Erbbaurechten setzt der Vorstand jeweils die Tilgung fest, und zwar so, daß die vollständige Tilgung noch vor Ablauf des Erbbaurechtes erfolgt.

Die Bemessung der Verzinsung der Baugelddarlehn liegt in den Händen des Vorstandes, läßt also eine Anpassung an individuelle Verhältnisse zu, zumal die Mittel dazu aus den eigentümlichen Fonds der Anstalt genommen werden.

Die Sicherung aller gegebenen Darlehn erfolgt durch Eintragung einer entsprechenden Hypothek zugunsten der Stadtschaft. Die Sicherung der Beiträge zur Tilgung und ebenso der Leistungen aus dem Zuschußdarlehn wird durch eine entsprechend höhere Eintragung des Zinssatzes erreicht. Wegen aller dieser Forderungen hat sich der Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und dies ebenfalls im Grundbuch eintragen zu lassen und ebenso, daß er sich allen Satzungsänderungen unterwerfe. Bei zweiten Hypotheken erfolgt außer dieser Sicherung noch eine weitere, indem die Liegenschaftsgemeinde oder der übergeordnete Kreis die Bürgschaft für alle Ausfälle an Kapital und Zinsen aber erst nach Erschöpfung aller satzungsmäßigen Deckungsmittel übernehmen muß. An Stelle dieser Bürgen kann mit Zustimmung der Stadtschaft eine Hypothekenschutzbank oder eine Hausbesitzergenossenschaft treten.

---

[1] Laut Korrespondenz.

Von der Stadtschaft gewährte Darlehn sind von dieser grundsätzlich unkündbar, und nur insofern der Schuldner seinen Pflichten nicht nachkommt oder das Darlehn bei späterer Nachprüfung nicht mehr innerhalb der vorgeschriebenen Grenzen liegt, hat sich die Stadtschaft ein Kündigungsrecht vorbehalten, das unter Einhaltung einer 6 monatlichen Kündigungsfrist geltend gemacht werden kann. Nur bei Gefahr im Verzuge kann die Stadtschaft die sofortige Rückzahlung des Darlehns fordern, doch steht gegen eine solche Forderung die Beschwerde an den Verwaltungsrat oder den Provinzialausschuß offen.

Als Korrelat zur Unkündbarkeit der Hypothek ist natürlich der Tilgungszwang unerläßlich, um eine Wertminderung des Objektes während der langen Dauer des Schuldverhältnisses wieder auszugleichen. Die Höhe der Tilgungsbeiträge ist bei allen Stadtschaften für die erste Hypothek auf 1/4, für zweite Hypotheken auf 1 Prozent festgesetzt. Diese Tilgungssätze werden für das gesamte Darlehn gezahlt, auch wenn schon ein Teil desselben getilgt ist. In diesen Fällen dienen die überschießenden Amortisations- und Zinsbeträge einer verstärkten Tilgung. Gemindert wird der Charakter der Stadtschaftsdarlehn als Tilgungsdarlehn dadurch, daß nach teilweiser Tilgung, frühestens aber nach Ablauf von 5 Jahren seit dem Bestehen des Schuldverhältnisses, über den getilgten Betrag löschungsfähige Quittung erteilt werden oder aber eine Neubeleihung, eine sogenannte Krediterneuerung, unter Auszahlung der überschießenden Beträge des Tilgungsguthabens erfolgen kann. Im Falle einer Neubeleihung, sei es zum Zwecke der Umwandlung des Darlehns oder nur zum Zwecke der Auszahlung der Tilgungsbeträge, wird die Tilgung nur zum Teil hintangehalten, da jedesmal eine neue Wertschätzung erfolgen muß; während bei der Erteilung einer löschungsfähigen Quittung nur die Tilgung um die für diesen Betrag sonst zu zahlenden Amortisations- und Zinsquoten gekürzt also eine verstärkte Tilgung ausgeschlossen wird. Nur bei der hannoverschen Stadtschaft ist es durchgeführt, daß die Tilgungsbeträge der ersten Hypothek der Tilgungsmasse der zweiten Hypothek zugerechnet werden können und so zuerst ein Abbau des teuersten Teiles des Darlehns erfolgen kann. Zweckmäßig wäre es m. E., wenn auch die übrigen Stadtschaften eine derartige Bestimmung in ihre Satzungen aufnehmen würden und auf diese Weise den Lastenabbau in verstärktem Maße da vornehmen würden, wo die Last am drückendsten ist.

Das Kündigungsrecht des Schuldners ist nur in den ersten fünf Jahren des Bestehens des Darlehensvertrages ausgeschlossen. Nach dieser Zeit kann er mit 6 monatlicher Frist zum 2. Januar oder 1. Juli des Jahres kündigen. Der Begebung des Darlehns nur in Stadtschaftsbriefen entsprechend, kann auch die Rückzahlung desselben ebenfalls in Pfandbriefen desselben Zinsfußes, oder aber auch in bar zum Nennwerte erfolgen. Der Schuldner ist somit imstande, auch hier wieder die Lage des Kapitalmarktes für sich auszunutzen. Teilrückzahlungen kön-

nen bis zu einem Betrage von 5 Prozent des Darlehns schon nach einem Jahre ohne Kündigung erfolgen. Ebenso ist das Zuschuß-darlehn jederzeit ohne Kündigung rückzahlbar.

Zwecks Umwandlung des Darlehns ein niedriger verzinsliches ist der Schuldner berechtigt, dasselbe zu kündigen. So aussichtsreich diese Bestimmung für den Schuldner auf den ersten Blick hin auch sein mag, so ist sie doch nicht das, was man in ihr zu sehen geneigt ist. Die Umwandlungsmöglichkeit an sich würde es dem Schuldner ermöglichen, einmal bei niedrigem Zinsstande diesen Satz für sein Darlehn zu verewigen, doch werden die Bestimmungen über die Kündbarkeit viele Schuldner von einer Umwandlung abhalten, zumal sie meistens recht wenig mit den Verhältnissen auf dem Kapitalmarkte vertraut sein werden. Da bei der Kündigung zuerst der Kündigungstermin und dann noch die 6 monatliche Kündigungsfrist eingehalten werden müssen, ehe praktisch an die Umwandlung herangegangen werden kann, werden viele Schuldner davon abgehalten werden, da nach Ablauf dieser Fristen die Verhältnisse auf dem Kapitalmarkte ganz anders liegen können und der Schuldner dann bei der Umwandlung sogar zu Verlusten kommen kann. Sollte die Bestimmung größere Wirksamkeit haben, so müßte in diesem Falle schon eine kürzere Kündigungsfrist Platz greifen, die ganz gut durchführbar wäre, da die Stadtschaft bei der Kündigung der Pfandbriefe an die 6 monatliche Frist nicht gebunden ist, sondern nur an eine 3 monatliche. Ein freihändiger Ankauf der Pfandbriefe kann in diesem Falle nicht in Frage kommen, da zu dieser Zeit die Kurse über pari liegen werden. Mithin kann eine erfolgreiche Umwandlung nur zur Zeit stabilen, niedrigen Zinsstandes erfolgen, sodaß diese Bestimmung immerhin für den Schuldner eine günstige sein wird, da es ihm ermöglicht ist, wenn auch nicht kürzere Schwankungen des Zinsfußes, so doch ein anhaltendes Herabgehen des Zinsfußes für sich ausnutzen zu können. Die Feststellung des Beleihungswertes erfolgt bis zur Einrichtung der Schätzungsämter durch die Stadtschaft selbst nach einer von ihr aufgestellten und vom Staate genehmigten Schätzungsordnung. Die Wertermittlung erfolgt durch sorgfältige Feststellung des Verkaufswertes. Zur Ermittlung dieses Wertes werden nur dauernde Eigenschaften und der Ertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewährt, zugrundegelegt. Bei zweiten Hypotheken wird gewöhnlich dem Bürgschaftsverbande Gelegenheit gegeben, an dem Schätzungsverfahren teilzunehmen.

§ 36. Das Passivgeschäft.

Die Mittel für die Beleihungstätigkeit verschaffen sich die Stadtschaften durch Ausgabe von Stadtschaftsbriefen. Diese sind auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen. Infolge der öffentlich-rechtlichen Eigenschaft besitzen diese Pfandbriefe nach § 74 Abs. 3 des Ausführungsgesetzes zum BGB. die Mündelsicherheit. Wie schon erwähnt,

nimmt die Stadtschaft den Vertrieb der Pfandbriefe gewöhnlich selbst in die Hand, welches Recht sie sich in der Satzung eigens vorbehalten hat. Auf diese Weise kann sie dieselben dem Markte regelmäßiger zuführen und so günstig auf die Kurse einwirken. Die Verzinsung der Pfandbriefe richtet sich nach den jeweiligen Geldmarktverhältnissen, d. h. es werden gewöhnlich vier verschieden verzinsliche Typen zur Wahl des Schuldners bereitgehalten, von denen der höchstverzinsliche sich im Kurse dem Paristande jeweils nähern wird. Um den Veränderungen in der Verzinsung eine größere Beweglichkeit zu geben, ist deren Festsetzung dem Vorstande der Stadtschaft übertragen. Die Zinszahlung erfolgt halbjährlich.

Die Sicherung der umlaufenden Pfandbriefe erfolgt auf verschiedene Weise. Zunächst müssen die Pfandbriefe jederzeit in Höhe des Nennwertes durch Hypotheken gleicher Art und gleichen Zinsfußes gedeckt sein. Für diese Deckung kann, falls die Ergänzung des Hypothekenbestandes durch Einzug von Stadtschaftsbriefen nicht so schnell zu beschaffen ist, eine Ersatzdeckung in Schuldverschreibungen des Reichs oder der Bundesstaaten eintreten. Die Sicherheit der Pfandbriefe wird also einerseits durch die Deckung der Hypotheken und die dahinterstehenden Pfandobjekte, andererseits durch die Garantie des Provinzialverbandes für die Pfandbriefe gewährleistet, doch steht gewöhnlich die Garantie des Provinzialverbandes im Vordergrunde, wenn auch nicht immer rein formell, so doch praktisch. Denn selbst in den Fällen, in denen der Provinzialverband nicht unmittelbar und an erster Stelle haftet, wird er vom Gläubiger zur Befriedigung seiner Forderungen zuerst in Anspuch genommen werden, da er der finanzkräftigere Verband ist, und man ihm gern die schwierige Auseinandersetzung mit der Stadtschaft und den Hyopthekenschuldnern überlassen wird. Der Provinz gegenüber haftet nämlich wieder die Stadtschaft mit ihren Hypotheken, den sonstigen Mitteln und allen Ersatzansprüchen.

Die Pfandbriefe sind seitens des Inhabers unkündbar und von der Stadtschaft nur zwecks satzungsmäßiger Tilgung kündbar. Die Einlösung erfolgt entweder durch Kündigung der durch das Los bestimmten Pfandbriefe der älteren Jahrgänge oder durch Ankauf seitens der Stadtschaft. Zur Einlösung werden die Bestände der Tilgungsmasse verwandt, doch braucht die Einlösung nicht zu erfolgen, solange für die Pfandbriefe noch die volle Deckung durch Hypotheken vorhanden ist.

§ 37. Sonstige die Hypothekengewährung nicht betreffende Geschäfte.

Außer diesen, die Hypothekengewährung direkt betreffenden Geschäften, ist besonders die Stadtschaft der Provinz Brandenburg dazu übergegangen, Bankgeschäfte zu machen. Im Rahmen der Erfüllung der ihnen obliegenden Tätigkeit können zwar alle Stadtschaften unter voller Haftung des Provinzialverbandes Darlehn bei der Reichsbank

oder anderen öffentlichen Banken aufnehmen, doch ist eine so weite Betätigung auf diesem Gebiete, wie sie in Brandenburg gehandhabt wird, nicht üblich. Die Brandenburgische Stadtschaft betreibt außer diesen Geschäften noch den kommissionsweisen An- und Verkauf von Wertpapieren unter Ausschluß von Zeitgeschäften, das Depot- und Depositengeschäft sowie das Inkassogeschäft. Verfügbare Mittel kann sie bei geeigneten Bankhäusern hinterlegen oder zum Ankauf ihrer Pfandbriefe oder der der Zentralstadtschaft verwenden. Ferner kann sie solche Wechsel und Wertpapiere ankaufen, die von der Reichsbank nach den Vorschriften des Bankgesetzes vom 14. März 1875 und vom 30. August 1924 angekauft werden können. Diese Banktätigkeit wird durch einen besonderen Kreditausschuß überwacht, von denen zwei Mitglieder dem Provinziallandtag und ein Mitglied dem Verwaltungsrat angehören. Die Mitglieder werden vom Provinziallandtag auf drei Jahre gewählt. Der Reingewinn aus dieser Tätigkeit fließt einem besonderen Sicherheitsfonds zu, aus dem auch etwaige Ausfälle bestritten werden.

Außer diesen Geschäften befassen sich alle Stadtschaften mit dem Baugeldgeschäft und der Bevorschussung bewilligter Darlehn. Die Mittel hierzu werden aus der Betriebsmasse genommen. Baugelder werden nach freiem Ermessen der Stadtschaft gegeben und dürfen insgesamt den Betrag von 10 Prozent aller Deckungshypotheken nicht überschreiten. Der Vorstand bestimmt die Höhe der Verzinsung.

§ 38. Die einzelnen Geldmittel der Stadtschaften.

Die zur Verwaltung, Tilgung und Sicherheit notwendigen Mittel erheben die Stadtschaften durch einen Zuschlag zum Zinsfuß der Pfandbriefe, der bei ersten Hypotheken 1 Prozent, bei zweiten 2 1/2 Prozent beträgt. Von diesen Leistungen werden die einzelnen Fonds, die Betriebsmasse, die Tilgungsmasse und die Sonderrücklage gespeist.

Die Betriebsmasse erhält ihre Mittel aus den einmal zu zahlenden Gebühren und den außerordentlichen Einnahmen. Als dauernde Einnahmen fließen ihr jährlich von den Zuschlägen zum Pfandbriefzinsfuß bei ersten Hypotheken 5/8 Prozent, bei zweiten 1 Prozent zu. Ueberschüsse verbleiben ihr bis zur Höhe von 10 Prozent des Pfandbriefumlaufs, darüber hinaus fließen sie der Sonderrücklage zu. Aus der Betriebsmasse werden die persönlichen und sachlichen Unkosten der Stadtschaft bestritten. Ebenfalls werden aus ihr die Mittel für Zuschußdarlehn, Baugelddarlehn und Vorschüsse auf bewilligte Darlehn gegeben.

Für jedes beliehene Grundstück wird eine besondere Tilgungsmasse gebildet. In diese einzelnen Massen gelangen von den Zuschlägen jährlich 1/4 Prozent bei den ersten Hypotheken und 1 Prozent bei zweiten. Falls die Sonderrücklage für erste Hypotheken 20 Prozent und für zweite Hypotheken 50 Prozent des jeweiligen Gesamtbestandes an ersten bzw. zweiten Hypotheken erreicht hat, gelangen die jährlichen

Beiträge dieser Masse von da ab in die Tilgungsmasse und bilden so die Gewinnbeteiligung der Mitglieder. Weiter wird die Tilgungsmasse durch einmalige Leistung verstärkt. Zurückgezahlte Darlehn, sei es zwecks endgültiger Rückzahlung oder Umwandlung, werden zur Tilgungsmasse vereinnahmt. Die Bestände der Masse werden halbjährlich zur satzungsmäßigen Tilgung entweder durch Kündigung oder freihändigen Ankauf älterer Pfandbriefe seitens der Stadtschaft verwandt. Zum Teil kommen die Bestände aber auch zur Auszahlung an die Mitglieder, z. B. bei Krediterneuerung oder Umwandlung.

In die Sonderrücklage für erste Hypotheken fließen von den Zuschlägen jährlich 1/8 Prozent, für zweite Hypotheken 1/2 Prozent, bis diese Fonds die eben schon erwähnte Höhe erreicht haben. Außer diesen Einnahmen können noch Ueberschüsse aus der Betriebsmasse hinzukommen, wenn nämlich der Ueberschuß derselben mehr als 10 Prozent des Umlaufes an Pfandbriefen beträgt. Die Mittel der Sonderrücklage dienen der Stadtschaft zur Sicherung gegen Ausfälle an Kapital, Zinsen, Beiträgen und sonstigen Kosten. Die Sonderrücklage haftet der Stadtschaft bei ersten und zweiten Hypotheken an erster Stelle. Daran schließt sich erst die Haftpflicht der Mitglieder und bei zweiten Hypotheken noch die Haftung des Bürgschaftsverbandes an.

---

16. Kapitel.

Organisation und Geschäftsgebaren der übrigen Stadtschaftstypen.

§ 39. Das Berliner Pfandbriefamt.

In diesem Kapitel soll die Organisation und das Geschäftsgebaren des Berliner Pfandbriefamtes und des Berliner Hypothekenbankvereins dargelegt werden, da sich hierin Verschiedenheiten gegenüber den dem „Haupttypus“ angehörenden Stadtschaften ergeben. Zwar hätten diese Darlegungen schon innerhalb der Behandlung des vorigen Kapitels erfolgen können, doch schien es angebracht, diese in einem besonderen Kapital folgen zu lassen, um dadurch das Bild vom inneren Wesen einer Stadtschaft klarer herauszustellen, zumal die vorher behandelten Stadtschaften den Haupttypus darstellen und die beiden Berliner Stadtschaften gewissermaßen eine Ausnahme geblieben sind. Damit aber die Behandlung nicht zu sehr in die Breite gezogen wird, soll im folgenden nur auf die Verschiedenheiten eingegangen werden, die sich gegenüber den anderen Stadtschaften ergeben.

Erwerb und Verlust der Mitgliedschaft sind beim Berliner Pfandbriefamt an dieselben Bedingungen geknüpft wie bei den übrigen Stadtschaften. Ebenso sind die Rechte und Pflichten der Mitglieder dieselben.

Der Magistratskommissar ist das Kontrollorgan der Stadt. Er hat zwar ein Vetorecht gegen Beschlüsse der Direktion, aber nur soweit sie das Interesse der Stadtschaft und nicht das Interesse der Stadt verletzen. Außerdem ist er Beschwerdeinstanz über schlechte Verwaltung und Geschäftsführung. Die übrigen Organe des Pfandbriefamtes sind die Direktion, der Ausschuß und die Hauptversammlung.

Die Direktion entspricht dem Vorstande bei den übrigen Stadtschaften und hat auch dieselben Aufgaben. Die Wahl der Mitglieder der Direktion erfolgt in gleicher Weise auf 12 Jahre, nur daß an Stelle des Provinziallandtages hier der Magistrat auf Vorschlag des Ausschusses die Wahl vollzieht.

Der Ausschuß, bei den übrigen Stadtschaften Verwaltungsrat genannt, besteht aus dem Magistratskommissar als Vorsitzenden und 14 Mitgliedern, die von der Hauptversammlung auf vier Jahre gewählt werden. Die Einberufung des Ausschusses erfolgt entweder durch den Magistratskommissar oder auf Verlangen von wenigstens 5 Mitgliedern.

Die Hauptversammlung besteht aus 50 Mitgliedern des Pfandbriefamtes, die ebenfalls auf 4 Jahre gewählt werden. Die Wahl wird von den Mitgliedern des Pfandbriefamtes selbst vollzogen, sodaß die Selbstverwaltung bei diesem Institute noch sehr scharf ausgeprägt ist. Die Hauptversammlung beschließt über Satzungsänderungen und Aenderungen der Schätzungsordnung. Die Beschlüsse bedürfen jedoch staatlicher Genehmigung.

Der Geschäftsbereich des Berliner Pfandbriefamtes erstreckt sich seit dem Gesetz über die Bildung einer neuen Stadtgemeinde Berlin vom 27. April 1920 auf diese neue Stadtgemeinde. Hypotheken gibt das Amt nur an erster Stelle bis zu 60 Prozent des durch autonome Schätzung ermittelten Wertes. Zuschußdarlehn werden nur in Höhe von 10 Prozent des Darlehns gegeben. Die vom Schuldner aufzubringenden Leistungen sind von denen bei den übrigen Stadtschaften sehr verschieden. Einmalig zu leisten sind 1/8 Prozent als Beitrag zur Sonderrücklage und 1/2 Prozent als Beitrag zur Sicherheitsmasse. Jährlich zu leisten sind außer den Pfandbriefzinsen 1/2 Prozent. Unterschiede bei der Darlehnsgewährung ergeben sich nur noch in Bezug auf die Kündbarkeit von seiten des Schuldners und des Pfandbriefamtes. Die Kündigung seitens des Schuldners kann zwar schon nach drei Jahren erfolgen, doch wird dieser Fall eine Ausnahme bleiben, da bei einer Rückzahlung vor fünf Jahren seit Bestehen des Schuldverhältnisses das Guthaben an der Sicherheitsmasse zugunsten der Sonderücklage verfällt. Faktisch wird also auch hier der erste Kündigungstermin nach Ablauf von 5 Jahren stattfinden. Die Kündigungsfrist der Stadtschaften beträgt beim Berliner Pfandbriefamt in den Fällen, in denen der Schuldner seinen satzungsmäßigen Pflichten nicht nachkommt, statt 6 nur 3 Monate.

Das Umwandlungsrecht ist bis auf eine sehr wichtige Ausnahme das gleiche wie bei den übrigen Stadtschaften. Die Ausnahme besteht darin, daß nach der Kündigung zwecks Umwandlung der Rest des Darlehns, und das kann ein sehr erheblicher sein, weil eine Umwandlung schon nach 5 Jahren zulässig ist, nur in Pfandbriefen derselben Art und desselben Zinsfußes erfolgen kann. Ist schon durch die Innehaltung der langen Kündigungsfrist auch bei den übrigen Stadtschaften die Umwandlung erschwert, so wird beim Berliner Pfandbriefamt durch diese Bestimmung das Umwandlungsrecht fast illusorisch. Da eine Umwandlung nur dann Erfolg haben kann, wenn der Kurs auch der niedriger verzinslichen Pfandbriefe sich dem Parikurse nähert, dann aber naturgemäß die höher verzinslichen Pfandbriefe auch entsprechend höher im Kurse stehen, so müßte also ein erheblicher Betrag über den Nennwert des Darlehns hinaus aufgewandt werden, um die höher verzinslichen Pfandbriefe, die zur Rückzahlung notwenig sind, am Wertpapiermarkte zu erwerben. Durch diese hohen Kosten und ein eventuell eintretendes Disagio beim Verkauf der niedriger verzinslichen Pfandbriefe könnte dann leicht der Erfolg einer Umwandlung gleich Null sein.

Weshalb die Berliner Stadtschaft diese erschwerende Bestimmung in ihrer Satzung stehen hat, ist unerklärlich, da sie ihrerseits bei Verwendung der Tilgungsmasse, zu der zurückgezahlte Darlehn ja vereinnahmt werden, die Pfandbriefe entweder durch Kündigung oder durch freihändigen Ankauf erwerben kann, also aus der Rückzahlbarkeit der Pfandbriefe auch in diesem Falle für das Pfandbriefamt kein Nachteil erwachsen würde.

Ueber das Pfandbriefgeschäft ist weiter nichts zu sagen, da es genau so vonstatten geht, wie bei den anderen Stadtschaften. Nur die Haftung den Inhabern gegenüber ist anders. An erster Stelle haftet das Gesamtvermögen des Pfandbriefamtes einschließlich aller Deckungsmittel und Ersatzansprüche, erst nach der Inanspruchnahme der Stadtschaft haftet die Stadtgemeinde Berlin.

Die einzelnen Geldmittel der Anstalt sind:

1. Die Betriebsmasse,
2. Sicherheitsmasse,
3. Tilgungsmasse,
4. Ruhegehaltsmasse,
5. Steuer- und Druckkostenmasse,
6. Sonderrücklage.

In die Betriebsmasse fließen von dem Zuschlag vom Pfandbriefzinsfuß in Höhe von 1/2 Prozent jährlich 1/4 Prozent und sonstige Einnahmen. Außer Bestreitung der Verwaltungskosten wird die Ruhegehaltsmasse und die Steuer- und Druckkostenmasse aus ihr gespeist. Noch verbleibende Ueberschüsse werden, falls sie 30 000 Mark nicht erreichen, voll, sonst in Höhe von 15 Prozent ihres Betrages an die Sonderrücklage verwiesen. Der noch verbleibende Rest wird verhält-

nismäßig auf die verschiedenen Sicherheits- und Tilgungsmassen ve teilt, stellt also die Gewinnbeteiligung der Mitglieder dar, da d Sicherheitsmasse ein Teil der Tilgungsmasse ist.

Die Sicherheitsmasse wird für jede Zinsart der Pfandbriefe un für jedes Darlehen gesondert geführt. Ihre Mittel erhält sie dur das jährlich zu zahlende 1/4 Prozent aus dem Zuschlag zum Pfan briefzinsfuß und durch das einmalig zu zahlende 1/2 Prozent. Ebe falls hinzu kommen noch die Ueberschüsse aus der Betriebsmasse. Nac dem die Sicherheitsmasse 5 Prozent der mit gleichem Zinsfuß un laufenden Pfandbriefe erreicht hat, fließen die jährlichen Beiträg der Tilgungsmasse zu. Die Gesamtheit der Sicherheitsmasse haftet fü etwaige Ausfälle des Institutes, soweit sie nicht aus der Sonde rücklage gezahlt werden können.

Sicherheits- und Tilgungsmasse sind sozusagen eins, da die B stände dieser beiden Massen den jeweiligen Stand der Tilgung da stellen. In die Tilgungsmasse gelangt jährlich 1/4 Prozent des Z schlages, aber erst, nachdem die Sicherheitsmasse 5 Prozent des gleic verzinslichen Pfandbriefumlaufes erreicht hat. Außerdem fließen i die Ueberschüsse der Betriebsmasse sowie die zurückgezahlten Darlehn beträge zu. Die Verwendung der Mittel ist schon an anderer Stel hervorgehoben worden.

Die Sonderrücklage wird gespeist aus dem einmal zu zahlende 1/8 Prozent aus Ueberschüssen der Betriebsmassen, wie das schon e wähnt wurde, aus verfallenden Guthabenbeträgen der Sicherheit masse und sonstigen ihr zugewiesenen Mitteln. Ihre Bestände diene zur Deckung von Ausfällen irgendwelcher Art.

Die Haftung dem Pfandbriefamt gegenüber geschieht in folgend Reihenfolge:

1. Der Anteil des betreffenden Grundstückes an der Siche heitsmasse;
2. die Sonderrücklage;
3. der gesamte Bestand der Sicherheitsmasse;
4. die Mitglieder des Pfandbriefamtes in Höhe von 5 Pr zent ihres Darlehns.

§ 40. Der Berliner Hypothekenbankverein (Stadtschaft).

Auch beim Berliner Hypothekenbankverein regelt sich der Erwe und Verlust der Mitgliedschaft wie bei den übrigen Stadtschaften i Falle einer zweitstelligen Beleihung.

Die einzelnen Organe der Stadtschaft sind dieselben wie bei Berliner Pfandbriefamt, nur daß man statt der Bezeichnung „Au schuß" hier die Bezeichnung „Verwaltungsrat" gebraucht hat. Ei organisatorische Verbindung mit dem Berliner Pfandbriefamt beste insofern, als der Direktor desselben gleichzeitig der Vorsitzende d Direktion des Hypothekenbankvereins ist.

Die Wahl und die Zusammensetzung des Verwaltungsrates und der Hauptversammlung erfolgt in derselben Weise wie beim Berliner Pfandbriefamte, und ebenso sind deren Befugnisse wie bei diesem abgegrenzt.

Die Hypothekengewährung erfolgt bis zu 80 Prozent des Wertes grundsätzlich nur im Anschluß an erste Beleihungen des Berliner Pfandbriefamtes, doch kann mit Zustimmung der Direktion auch eine Beleihung im Anschlusse an sonstige Hypotheken erfolgen, sofern diese mit mindestens 1/4 Prozent zu tilgen sind oder aber die Umwandlung in eine erste Hypothek des Berliner Pfandbriefamts rechtsverbindlich zugesagt wird. Für die Stadtschaft besteht sogar die Möglichkeit, durch die Direktion die Umwandlung der Vorhypotheken in Hypotheken des Berliner Pfandbriefamtes zu verlangen, widrigenfalls Kündigung erfolgen kann. Eine Ausnahme in der Darlehnsgewährung seitens dieser Stadtschaft gegenüber allen übrigen Stadtschaften besteht insofern, als sie die Darlehn sowohl in Pfandbriefen als auch bei genügendem Geldbestande in bar gewähren kann.

Die Leistungen sind entsprechend der zweiten Beleihungsstelle höher und betragen in Form von einmaligen Leistungen 1/4 Prozent als Beitrag zur Sicherheitsmasse und 2 Prozent als einmaligen Verwaltungskostenbeitrag. Die dauernden Leistungen stellen sich auf 3 1/4 Prozent zuzüglich des Pfandbriefzinsfußes. Die dauernden Leistungen von 3 1/4 Prozent verteilen sich mit 2 Prozent auf die Betriebsmasse, 1/4 Prozent auf die Sicherheitsmasse und 1 Prozent auf die Tilgungsmasse.

Eine Krediterneuerung kann auch beim Hypothekenbankverein stattfinden, sobald das Guthaben an der Tilgungsmasse ein Drittel des eingetragenen Darlehns erreicht hat.

Die Ausgabe der Pfandbriefe ist satzungsgemäß auf insgesamt 35 Mill Mark begrenzt und kann nur auf Beschluß des Verwaltungsrates mit Zustimmung der städtischen Körperschaften von Berlin über diesen Betrag hinaus erhöht werden. Für die ausgegebenen Pfandbriefe haften die Stadtschaft und die Stadt Berlin unmittelbar.

Außer der Hypothekengewährung kann die Stadtschaft die Lombardierung von solchen Pfandbriefen der Mitglieder vornehmen, die sie denselben zur Hypothekengeldbeschaffung übergeben hat und sich diese Mittel durch Weiterlombardierung der Pfandbriefe bei anderen öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten oder besonders zu bestimmenden Banken wiederverschaffen.

§ 41. Die Zentralstadtschaft.

Die Zentralstadtschaft ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes unter Oberaufsicht des Staates. Die Aufsicht über die Geschäftsführung wird augenblicklich durch den Provinzialkommissar der Provinz Brandenburg geführt. Die Zentralstadtschaft besteht aus einem Verbande, der von den zusammengeschlossenen Einzelstadt-

schaften gebildet wird, ist also, wenn man sie und die Einzelstadtschaften einmal so bezeichnen will, eine Genossenschaft, deren Mitglieder wieder einzelne Genossenschaften sind. Streng juristisch genommen, sind die Stadtschaften trotz ihrer gnossenschaftlichen Grundlage und Merkmale keine Genossenschaften, da sie als solche das Hypothekengeschäft nicht betreiben dürfen.

Außer den in der Zentralstadtschaft augenblicklich zusammengeschlossenen Mitgliedern können noch andere Stadtschaften mit Zustimmung der Direktion der Zentralstadtschaft die Mitgliedschaft erwerben. Auch die auf anderer, als provinzieller Grundlage beruhenden Stadtschaften können der Zentralstadtschaft beitreten, so ebenfalls außerpreußische Stadtschaften, sofern solche entstehen sollten. In diesen Fällen finden die Bestimmungen über die Haftung usw. im Falle die betreffenden Stadtschaften andere Garanten haben, sinngemäße Anwendung.

Der Austritt aus dem Verbande ist jeder Stadtschaft freigestellt, wenn sie durch ihre satzungsmäßig zuständigen Organe beschlossen worden ist. In diesem Falle kann die Mitgliedschaft nur am Schlusse des Kalenderjahres gekündigt werden, und erst nach Verlauf eines Jahres nach der Kündigung kann der Austritt erfolgen, wenn bis dahin alle Verbindlichkeiten gegenüber der Zentralstadtschaft erfüllt und Pfandbriefe für ihre Rechnung nicht mehr im Umlauf sind. Sobald sämtliche Mitglieder ausgeschieden sind, löst sich die Zentralstadtschaft unter Uebertragung ihres Vermögens an die Garantieverbände der ihr zur Zeit der Auflösung angehörenden Stadtschaften auf. Das Vermögen darf nur für nichtgesetzliche Zwecke der Verbände Verwendung finden.

Die Organe der Zentralstadtschaft sind die Direktion und der Ausschuß.

Die Direktion setzt sich aus je einem Mitgliede der Vorstände der Einzelstadtschaften zusammen. Bis zur Wahl eines hauptamtlich tätigen Vorsitzenden durch die Direktion der Zentralstadtschaft wird der Vorsitz durch das Mitglied der Stadtschaft der Provinz Brandenburg geführt. Dieser Vorsitzende der Direkton führt die eigentliche Verwaltung der Zentralstadtschaft, während die Direktion, die sich nach Bedarf versammelt, mehr die Funktionen eines Verwaltungsrates bei einer Einzelstadtschaft hat. Beschlossene Satzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Vorstände und Verwaltungsräte der Einzelstadtschaften sowie der staatlichen Genehmigung.

Der Ausschuß besteht aus je einem Mitgliede des Verwaltungsrates der Einzelstadtschaften. Er hat nur die Prüfung der Jahresrechnung vorzunehmen.

Die Aufgaben der Zentralstadtschaft bestehen in der Kreditbeschaffung und der damit verbundenen Tätigkeit, wie Verkauf und Kursregulierung der Pfandbriefe sowie in der Förderung der Gründung neuer Stadtschaften.

Zur Kreditbeschaffung gibt die Zentralstadtschaft auf den Inhaber lautende Zentralstadtschaftsbriefe aus, deren Zinsfuß von 3 bis 10 Prozent betragen darf. Diese Pfandbriefe werden den Einzelstadtschaften nach Bedarf zur Verfügung gestellt, die dann ihrerseits nach ihren Satzungen die eigentliche Darlehnsgewährung vornehmen und auch zur Sicherung der Pfandbriefe für sich Hypothek bestellen lassen. Der Verkauf der Pfandbriefe ist sowohl auf Verlangen der Einzelstadtschaft als auch der Zentralstadtschaft letzterer zu überlassen. In Bezug auf Deckung der Pfandbriefe gilt auch für die Zentralstadtschaft die schon durch die Satzungen der Einzelstadtschaften gesicherte Deckung des Pfandbriefumlaufes durch Hypotheken gleichen Zinsfußes und gleicher Höhe. Zum Zwecke der Uebersicht wird deshalb bei der Zentralstadtschaft ein Hypothekenregister und ein Pfandbriefregister geführt. Die erfolgte Eintragung der Pfandbriefe in das Pfandbriefregister muß auf dem Pfandbrief besonders vermerkt sein, da er ohne diesen Vermerk keine Gültigkeit hat.

Soweit die Stadtschaften der Zentralstadtschaft angeschlossen sind, dürfen sie — anders als bei den Landschaften — eigene Pfandbriefe nicht mehr ausgeben. Das ganze System der zentralistischen Organisation der Stadtschaften beruht also auf dem vollkommen durchgeführten Prinzip der Arbeitsteilung der Trennung von Aktiv- und Passivgeschäft. Die Zentralstadtschaft übt also nur das Passivgeschäft, die Emission der Pfandbriefe, aus, während die Einzelstadtschaften nur das Aktivgeschäft, also die Darlehnsgewährung pflegen. Es herrscht also das Prinzip der Zentralisation im Passivgeschäft, während im Aktivgeschäft das Prinzip der Dezentralisation durchgeführt ist. Diese Trennung schließt natürlich eine erhebliche Verminderung der Verwaltungskosten in sich.

Die Sicherung der Pfandbriefe ist in diesem System doppelter Natur. Eine Sicherung durch die Zentralstadtschaft erfolgt dadurch, daß diese nach Verständigung mit den Vorständen der Einzelstadtschaften Verbandsrevisoren bestellen kann, die die Prüfung der sachlichen Geschäftsführung, insbesondere der Beleihungstätigkeit und der Hypothekendeckung vornehmen. Ist hierdurch schon eine teilweise Sicherung der Inhaber der Zentralstadtschaftsbriefe gewährleistet, so wird die Hauptsicherheit der vom Gläubiger unkündbaren Pfandbriefe dadurch gegeben, daß mit der Zentralstadtschaft und den Einzelstadtschaften die Provinzialverbände unmittelbar haften. Es tritt also zu der Haftung durch die Einzelstadtschaften noch die besondere Haftung der Zentralstadtschaft ergänzend hinzu. Die Provinzialverbände können jedoch nur in Höhe der von ihrer Stadtschaft ausgegebnen Zentralstadtschaftsbriefe in Anspruch genommen werden und können sich ihrerseits wieder an ihre Stadtschaft halten, sodaß aus der Verbindung für die Provinz sich keine besonderen Leistungen ergeben. Neben den Provinzialverbänden haften die Einzelstadtschaften mit ihren satzungsmäßigen Mitteln ebenfalls bis zu vorstehender Höhe nach dem Verhältnis ihrer in Anspruch

genommenen Zentralstadtschaftsbriefe. Die von der Zentralstadtschaft auf Grund der Gesamthaftung erhobenen Beträge werden aus den Mitteln ihrer eigenen Betriebsmasse zurückvergütet.

Die Tilgung erfolgt nach den Satzungen der einzelnen Stadtschaften. Die Bestände der Tilgungsmassen werden an die Zentralstadtschaft überwiesen, die dann die Einlösung vornimmt.

Kündigung der Pfandbriefe seitens der Zentralstadtschaft kann unter Einhaltung einer 3 monatlichen Frist zur satzungsmäßigen Tilgung oder Rückzahlung erfolgen.

Die Geldmittel der Zentralstadtschaft sind die Betriebsmasse und der Kursausgleichsfonds.

In die Betriebsmasse gelangen die jährlichen Verbandsbeiträge der Einzelstadtschaften von einer Reichsmark auf je 1000 Mark genommener Pfandbriefe, falls die Erhebung von der Direktion beschlossen wird. Außerdem fließen ihr die sich aus der Verwaltung ergebenden Einnahmen zu. Fehlbeträge werden auf die Einzelstadtschaften verhältnismäßig umgelegt. Die Mittel der Betriebsmasse dienen zur Deckung der Verwaltungskosten. Ferner wird aus ihrem Bestande der Kursausgleichsfonds gebildet. Eine Inanspruchnahme der Verbandsbeiträge hat für 1924 und 1925, wie schon erwähnt, nicht stattgefunden, vielmehr konnten diese aus den Gewinnen bei der Kursregulierung bestritten werden. Trotzdem verblieben noch Ueberschüsse.

Eine Abrechnung mit den Einzelstadtschaften zum Ausgleich der gegenseitigen Verbindlichkeiten findet mindestens halbjährlich statt.

Insoweit ist nun das stadtschaftliche System vollkommen, nur fehlt der Zentralstadtschaft noch ein eigenes Bankinstitut, welches den Vertrieb der Pfandbriefe und auch sonstige bankgeschäftlichen Transaktionen vornimmt. Es müßte also für die Zentralstadtschaft als reines Emissionsinstitut noch eine Bank bestehen, wie sie sich das Berliner Pfandbriefamt in der Berliner Stadtschaftsbank angegliedert hat.

Die Vorteile, die dieses System der Zentralisierung der Pfandbriefausgabe mit sich bringt, werden verschiedener Art sein, doch muß ihre Erörterung vorläufig zu einem Teil mehr theoretisch bleiben, da zur Erhärtung dieser Erörterungen Zahlenmaterial als auch praktische Erfahrungen noch nicht zur Genüge vorliegen.

Die Ausgabe eines einheitlichen Pfandbriefes für sämtliche Stadtschaften wird verhindern, daß die verschiedensten Arten solcher Papiere auf den Markt kommen und infolgedessen miteinander in Wettbewerb treten, was dann im Kurse seinen Ausdruck finden wird. Zudem wird dadurch, daß die Emission nur von einem Institut vorgenommen wird, verhütet werden, daß zu gleicher Zeit oder in zu kurzen Abständen verschiedene Emissionen statfinden und so den Markt beunruhigen. Ebenfalls wird ein Wettbewerb in der Gewährung von Verkaufsbonifikationen, durch die der Verkauf der Pfandbriefe durch die Banken forciert werden soll, wegfallen und eine Verbilligung der Dar-

lehn zur Folge haben. Findet nun eine solche Konkurrenz nicht statt, so muß schon allein aus diesem Grunde nach den allgemeinen Regeln der Preisbildung der Durchschnittskurs der Pfandbriefe der Zentralstadtschaft über dem Durchschnittskurse der von verschiedenen Einzelstadtschaften ausgegebenen Pfandbriefe liegen, ohne daß dabei berücksichtigt ist, daß durch das System der Zentralisierung, wie schon oben erwähnt, eine bessere Sicherung der Pfandbriefe erfolgt und daß eine bessere Kurspolitik und -intervention stattfinden kann und und auch tatsächlich stattfindet. Den Hauptvorteil dieses Systems werden diejenigen Provinzen bzw. diejenigen Stadtschaften und somit deren Mitglieder haben, die einen weniger starken Rückhalt in ihrer eigenen Finanzkraft haben und infolge ihrer Kapitalarmut und Entlegenheit wohl weniger auf einen hohen Kurs ihrer Papiere rechnen können. Diese Vorteile haben dazu geführt, daß in Erwägung derselben in einigen Provinzen überhaupt Stadtschaften entstanden sind.

Durch die Zentralisierung wird weiter erreicht bzw. ist schon erreicht worden, daß auch im Auslande ein Absatzmarkt für diesen einheitlichen Pfandbrief geschaffen wird und daß dort die Zentralstadtschaftsbriefe ein gleich beliebtes Anlagepapier zu werden versprechen, wie es die Zentrallandschaftsbriefe vor dem Kriege waren. Die Trennung der Pfandbriefemission von der Darlehnsgewährung und deren Uebertragung an gesonderte Institute ergibt außer einer viel intensiveren Bearbeitung der einzelnen Gebiete eine Ersparnis an Druckkosten, die sich einerseits bei großen Posten entsprechend billiger stellen werden, andererseits aber vollkommen erspart werden können, da mit der Ausgabe eines einheitlichen Pfandbrieftypes und Formates eine besondere Anfertigung für jede einzelne Stadtschaft entfällt. Außerdem bleibt den einzelnen Stadtschaften die Einrichtung einer eigenen Abteilung für die Emission der Pfandbriefe erspart. Zusammenfassend läßt sich also sagen, daß durch die Verwaltungstechnik dieses Systems und die so vereinheitlichte Organisation der Mittelbeschaffung auf der gesamten Linie Kostenersparnisse erzielt werden, ein Vorteil, der letzten Endes den Mitgliedern, also der Allgemeinheit zugute kommen muß.

Ein Nachteil für die Einzelstadtschaften wird sich allerdings dadurch ergeben, daß ihr Selbstverwaltungsrecht und ihre Verfügungsfreiheit zugunsten der Zentralisation eingeschränkt wird, doch erhalten sie immerhin noch ein Mitwirkungsrecht und insbesondere die Möglichkeit, durch entsprechende Gestaltung der Verwaltungseinrichtungen der Zentrale auf deren Emissionstätigkeit und Kurspolitik einen bestimmten Einfluß auszuüben. Jedenfalls werden aber diese kleinen Nachteile durch die Vorteile, die dieses System bietet reichlich kompensiert.

17. Kapitel.

Die Stadtschaften als Genossenschaften.

§ 42. Die Durchführung des genossenschaftlichen Prinzips bei den Stadtschaften im Laufe der Zeit.

Da die Stadtschaften landschaftsähnliche Realkreditinstitute für den städtschen Hausbesitz sind, also auf genossenschaftlicher Grundlage beruhen, sich aber, wie aus den vorhergehenden Kapiteln hervorgeht, ein starker Einschlag der Provinzialverwaltung bei ihnen geltend macht, soll im Folgenden der Versuch unternommen werden, darzulegen, inwiefern sich der genossenschaftliche Charakter der Stadtschaften geändert und einem stärkeren Einfluß der Provinz in der Verwaltung Platz gemacht hat.

Genossenschaft im strengsten Sinne des Wortes bedeutet Zusammenschluß zur Selbsthilfe auf Grund von Selbstverwaltung, also streng genommen, Hilfe aus eigenen Mitteln ohne das Zutun anderer Personen. So straff ist heute natürlich keine Genossenschaft organisiert, daß sie lediglich die Mittel, die aus ihren Reihen stammen, anderen bedürftigen Genossen wieder zuführt, dafür ist unsere Wirtschaft zu kompliziert und sind die benötigten Mittel zu groß. Zudem ist dies auch gar nicht der eigentliche Sinn des genossenschaftlichen Gedankens, sondern der, aus eigener Kraft heraus Hilfe zu schaffen, durch Solidarhaft sich fremde Mittel zugänglich zu machen. Das Korrelat zur Selbsthilfe ist natürlich die Selbstverwaltung, d. h. eine eigene Anstalt unter eigener Verwaltung und, als Ausfluß davon, Gewinnbeteiligung der Mitglieder. So müßte das Bild einer Kreditgenossenschaft aussehen, um wirtschaftlich als solche gelten zu können.

Die Landschaften sind nun solche typischen Realkreditgenossenschaften, wenn auch nicht der Rechtsform nach, und da die Stadtschaften ihre Nachbildungen sind, müssen auch sie es sein, ob nun mit öffentlich rechtlicher oder privat-rechtlicher Eigenschaft ist an sich vollkommen belanglos.

Wenn von der Ausnahme des Berliner Pfandbriefamtes abgesehen wird, bei dem von vornherein eine Beteiligung der Stadt an der Verwaltung des Amtes stattgefunden hat, so sind die nachfolgenden Gründungen in Danzig, Schlesien und Ostpreußen rein privat-rechtlicher Natur und beruhen durchaus auf dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbsthilfe und der Selbstverwaltung. Geht man dem Hauptvertreter und Förderer der Idee der Pfandbriefämter, Dr. Baumert, nach, so war er im Anfang seiner Propagandatätigkeit stets gegen jede Einmischung von Staat oder Gemeinde in die Verwaltung und gegen jede Verquickung ihrer Finanzen mit denen der Pfandbriefämter in jeder Art, auch durch Garantieübernahme. „So wie die landschaftlichen Pfandbriefinstitute ganz auf eigenen Füßen stehen, darf auch ein städtisches Pfandbriefinstitut, soll es der Stadtgemeinde und dem Hausbesitz zum vollen Segen gereichen, niemals verquickt werden mit

dem Kredite der Stadt oder dem Kredite des Staats und dadurch von dessen Kredit in Abhängigkeit geraten, die in Zeiten der Not sowohl dem Staat (bzw. der Stadt) als dem Hausbesitz zum großen Nachteil gereichen. Auch pflegt eine von städtischen Beamten geleitete städtische Hypothekenanstalt, wie das Beispiel der Dresdner beweist, niemals derartig auf Verbilligung des Hypothekenzinsfußes hinzuwirken wie ein nur durch Hypothekenschuldner geleitetes landschaftliches Pfandbriefinstitut“.[1]) Bis auf einen Punkt sind diese privaten Pfandbriefämter durchaus der Baumertschen Idee entsprechend, da sie soweit das Vorbild der Landschaften ziemlich getreu kopierten, nur daß ihnen die Mündelsicherheit der Pfandbriefe fehlte, die Baumert als unumgängliches Postulat hinstellte. Für die Erreichung dieser Eigenschaft der Pfandbriefe hat sich Baumert im Verein mit dem brandenburgischen Provinzialverband, dem preußischen Landesverband und später dem Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine öfter beim Ministerium eingesetzt, jedoch ohne Erfolg. Als dann bei der Gründung des brandenburgischen Pfandbriefamtes nochmals der Versuch gemacht wurde, die öffentlich-rechtliche Eigenschaft und damit die Mündelsicherheit ohne Garantie des Provinzialverbandes zu erreichen und dieser Versuch auch fehlging, da seitens des Ministeriums nur mit einer mindestens 20 prozentigen Garantie des Provinzialverbandes den Pfandbriefen diese Eigenschaft verliehen werden sollte, hat dann Baumert zugunsten der Mündelsicherheit die Garantie und damit gleichzeitig eine Einflußnahme des Garanten auf die Verwaltung als unumgänglich zugelassen. So kam die erste Satzung schon unter einem stärkeren Einbruch in die Selbsthilfe und Selbstverwaltung zustande. Nach der ersten Satzung waren die Organe des brandenburgischen Pfandbriefamtes — denn dieses ist allein maßgebend für diese Erörterung, da ihm alle folgenden Stadtschaften nachgebildet wurden — der Provinzialkommissar, der Vorstand, der Ausschuß und die Hauptversammlung.

Der Provinzialkommissar übte das Aufsichtsrecht der Povinz aus und war das Kontrollorgan. Er führte sowohl im Ausschuß als auch in der Hauptversammlung den Vorsitz und hatte ein Vetorecht gegenüber solchen Beschlüssen, die nach seiner Ansicht gegen das Interesse des Pfandbriefamtes, das der Provinz oder gegen die Satzung gingen. In diesen Fällen entschied der Provinzialausschuß über den Beschluß, wogegen nur eine Berufung an den Minister möglich war. In der weiten Auslegungsmöglichkeit der Worte „Interessen der Provinz“ und in der leichten Möglichkeit, gegen solche Beschlüsse vorzugehen, lag ein starker Durchbruch des Selbstverwaltungsrechtes. Der weitere Einfluß der Provinz auf die Verwaltung der Stadtschaft lag in der Wählbarkeit oder der Stellung von Mitgliedern für den Vorstand, den Ausschuß oder die Hauptversammlung.

---

[1]) Dr. Baumert: Zum preußischen Wohnungsgesetzentwurf Berlin 1905, S. 80.

Der Vorstand wurde vom Provinzialausschuß auf Vorschlag des Ausschusses gewählt und zwar auf eine bestimmte Zahl von Jahren, sodaß er die Geschäfte der Stadtschaft schon ziemlich nach dem Willen der Provinz führen mußte, um wieder gewählt zu werden.

Der Ausschuß bestand aus dem Provinzialkommissar, den Leitern der öffentlichen Feuersozietäten der Provinz und 12 Mitgliedern, die von der Hauptversammlung aus der Zahl der Mitglieder des Pfandbriefamtes gewählt wurden. Dieser Ausschuß hatte die außerordentlichen Angelegenheiten der Verwaltung zu besorgen und darüber zu wachen, daß die Verwaltung der Satzung gemäß geführt wurde.

Die Hauptversammlung dagegen bestand nur aus Mitgliedern des Pfandbriefamtes, von denen jeder Stadt- oder Landkreis, in welchem mindestens 20 Mitglieder ansässiig waren, je 1 zu stellen hatte. Die Wahl erfolgte vom Provinziallandtag, was aber weiter nicht von Belang ist. Da nun die Hauptversammlung das höchste und wichtigste Organ war und über Satzungsänderungen und Auflösung der Anstalt zu beschließen hatte, so überwog also nach dieser Satzung noch der Einfluß der Mitglieder. Wenn auch ihre Beschlüsse an die Genehmigung des Provinziallandtages und des Ministeriums gebunden waren, so konnte doch nichts gegen ihren Willen an der Satzung und somit dem Zweck der Anstalt geändert werden.

Die Selbsthilfe bestand insofern noch ziemlich vollständig, als die Betriebsmittel, die Hypotheken und die Haftung, auf Grund deren die Pfandbriefausgabe erst möglich war, Leistungen der Mitglieder waren, denn auch ein Teil der Haftung wurde von diesen übernommen und diese ging der Haftung des Provinzialverbandes noch voraus.

Die Gewinnbeteiligung der Mitglieder als Ausfluß der Selbsthilfe und Selbstverwaltung, war in dieser Satzung auch noch gewährleistet, da die Guthaben des einzelnen Darlehns an der Sicherheitsmasse, in welche alle Ueberschüsse letzten Endes flossen, bei vollständiger Tilgung oder satzungsmäßig zulässiger Kündigung des Darlehns an das betreffende Mitglied zur Auszahlung gelangten, soweit sie eben nicht zur Deckung von Ausfällen herangezogen waren.

Nachdem nun die Beleihungsgrenze des Pfandbriefamtes auf 60 Prozent erhöht worden war, hat sich das Bild wesentlich zu Ungunsten des genossenschaftlichen Charakters verschoben. Die dadurch notwendig werdende höhere Garantie seitens der Provinz erforderte eine Erweiterung ihrer Sicherung duch weitere Einflußnahme auf die Verwaltung, und da die Selbsthilfe im Prinzip schon durch die 20 prozentige Garantie der Provinz durchbrochen war, wurde sie nun umso leichter erhöht und später mit dem Uebergang auch zu zweiten Beleihungen sogar voll und zwar unmittelbar und an erster Stelle übernommen. Die Hauptversammlung, früher der stärkste Rückhalt des Selbstverwaltungsrechtes der Mitglieder, fiel fort, ein Teil der Befugnisse ging an den Verwaltungsrat, früher Ausschuß genannt, und ein Teil an den Provinziallandtag selbst über, sodaß die Mit-

glieder heute ihre Vertretung nur noch im Verwaltungsrate finden. Bei den meisten Stadtschaften ist jedoch die Mitgliederzahl aus den Kreisen der Hausbesitzer so groß, daß sie nicht überstimmt werden können, während wieder bei anderen sich die Mitglieder aus diesen Reihen mit den Provinzialvertretern und sonstigen Vertretern öffentlicher Körperschaften im Verwaltungsrate die Wage halten oder letztere sogar überwiegen. Als weitere Folge der Uebernahme der vollen Provinzialgarantie ist das Budgetrecht an die Provinz übergegangen, doch haben die Mitglieder, die im Verwaltungsrate noch vertreten sind, auch darauf noch einigen Einfluß, indem sie die vorläufige Entscheidung bei Ueberschreitungen des Haushaltsplanes und seine Vorprüfung vorzunehmen haben.

Auch die Selbsthilfe scheint infolge dieses Ereignisses stark zurückgedrängt, da die Provinz voll und an erster Stelle haftet, doch findet sie ihre Rückdeckung wieder in den Hypotheken und sonstigen Mitteln der Anstalt sowie in der Haftpflicht der Mitglieder in Höhe von 5 Prozent des Darlehns, sodaß eine Inanspruchnahme der Provinz nicht zu befürchten ist, wie auch bislang eine Inanspruchnahme der Sonderrücklage zur Deckung von Ausfällen bei Hypotheken nicht stattgefunden hat. Durch diese Rückdeckungsmöglichkeit seitens der Provinz ist die Selbsthilfe ziemlich erhalten geblieben, da alle diese Mittel letzten Endes durch die Schuldner der Stadtschaft aufgebracht werden müssen.

Die Gewinnbeteiligung der Mitglieder besteht zwar noch theoretisch, praktisch wird sie aber, wenigstens bei einer ständig größeren Zunahme des Hypothekenbestandes, für eine geraume Zeit ausgeschlossen sein, da erst, nachdem die Sonderrücklage einen Bestand von 20 Prozent des Gesamtbestandes bei ersten Hypotheken und von 50 Prozent bei zweiten Hypotheken erreicht hat, die Ueberschüsse in die Tilgungsmassen der einzelnen Darlehn fließen.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß das genossenschaftliche Moment bei den Stadtschaften stark zugunsten provinziellen Einflusses zurückgedrängt worden ist, sodaß die Stadtschaften in ihrer Entwicklungstendenz dahin neigten, zu Provinzialinstituten zu werden, doch scheint diese Entwicklung als abgeschossen gelten zu können, da weitere Zugeständnisse in Bezug auf Garantieübernahme oder sonstwie von der Provinz nicht mehr erforderlich sind und eine Satzungsänderung gegen den Willen der Hausbesitzer auch heute noch bei den meisten Stadtschaften nicht möglich ist. Bei anderen Stadtschaften wieder ist das nicht vollkommen ausgeschlossen, während es bei der Stadtschaft der Provinz Hannover direkt gegeben ist, da Satzungsänderungen vom Provinziallandtag allein beschlossen werden, sodaß diese Anstalt einer Provinzialbank am nächsten kommt. Ueberhaupt weisen einige Stadtschaften einen erheblicheren Einfluß der Provinz auf die Verwaltung auf.

Am ausgeprägtesten ist der genossenschaftliche Charakter bei den beiden Berliner Stadtschaften. Sie haben sich die Einrichtung der Hauptversammlung in völliger Reinheit bis heute gewahrt. Ihre Mitglieder werden aus der Mitgliederzahl des Pfandbriefamtes von sämtlichen Schuldnern gewählt. Ebenfalls weist der Ausschuß einen überwiegenden Einfluß der Mitglieder der Stadtschaft auf, sodaß die Selbstverwaltung bei diesen Stadtschaften stark zum Ausdruck kommt. Auch die Gewinnbeteiligung ist hier viel eher möglich, da eine solche schon stattfindet, wenn die Ueberschüsse der Betriebsmasse 30 000 Mark übersteigen, diese Ueberschüsse außer 15 Prozent an die Sicherheits- und Tilgungsmasse im Verhältnis der Pfandbriefdarlehn verteilt werden, also den Schuldnern gutgeschrieben werden.

18. Kapitel.

Die Bedeutung der Stadtschaften in wirtschaftlicher Hinsicht.

§ 43. Stellung im städtischen Realkredit.

Die Stellung der Stadtschaften in der Gesamtorganisation des städtischen Realkredits ist als eine vorwiegend ergänzende zu betrachten. Wie schon aus der Entstehungsgeschichte deutlich hervorgeht, sind die Institute in der Hauptsache zur Milderung der städtischen Realkreditnot entstanden als Ergänzung der nicht genügenden Kreditorganisation, einerseits zur Befriedigung eines neu entstehenden primären, andererseits zur Befriedigung eines sekundären Bedürfnisses in der Art, daß die Stadtschaft bei Fälligwerden einer Hypothek eines anderen Institutes und bei dann eventuell eintretender Schwierigkeit der Wiederbeschaffung der gekündigten Hypothek einspringt. Keineswegs sollen sie die anderen Realkreditinstitute verdrängen, würden dazu auch wohl kaum in der Lage sein, eine so gewaltige Kapitalmacht zu brechen, die sich durch jahrzehntelanges Bestehen ihre Existenz gesichert hat. Zudem wird es immer noch ein Realkreditbedürfnis geben, welches die Stadtschaften mit ihrer Eigenart der Darlehnsgewährung nicht befriedigen können, wenn es auch schon allein unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten angebracht wäre, daß auch diese Kreise eine unkündbare Amortisationshypothek einer einfachen Zinshypothek vorziehen und auch die Hypothekenbanken sich bemühen würden, der Amortisationshypothek in diesen Kreisen mehr Eingang zu verschaffen, wie das im Stadtschaftsgesetz ebenfalls als wünschenswert zum Ausdruck kam. Die Kategorie der Hausbesitzer, die eine Zinshypothek bevorzugen, sind jene, die den Hausbesitz als Spekulationsobjekt betrachten und nicht als dauernde Vermögensanlage und Nebenverdienstquelle und aus diesem Grunde den Ertrag des Hauses nicht durch

höhere, durch die Amortisation bedingte Leistungen geschmälert wissen wollen, da dann der aus dem kapitalisierten Ertrage errechnete Wert niedriger erscheinen würde. Das Widerstreben dieser Kreise gegen eine Stadtschaftshypothek wird noch dadurch erhöht, daß die Amortisationsquote der Sicherheit halber als erhöhter Zinsfuß im Grundbuch eingetragen wird und so die gewissermaßen amtlich beglaubigte Festsetzung eines höheren Zinsfußes den Ertragswert herabdrückt.

Ist also ein Teil der Hausbesitzer von sich aus nicht für Amortisationshypotheken zu haben, so ist auch die Stadtschaft in der Hauptsache mehr für den kleineren und mittleren Hausbesitz geschaffen, wenn auch der große Hausbesitz nicht ausgeschlossen und ein teilweiser Einschluß desselben schon im Interesse aller übrigen Mitglieder der Stadtschaft zur Verbilligung der Verwaltungskosten wünschenswert ist. So bleibt also für die übrigen Institute immer noch ein sehr weites Betätigungsfeld.

Auch nach Dr. Baumert's Ansicht liegt die Hauptaufgabe der Stadtschaften dort, wo andere Institute versagen. Dies geht aus einem Satze den er gelegentlich eines Referates aussprach, mit aller Deutlichkeit hervor: „Sie werden damit erreichen die Schaffung von Kleinhäusern, die Begünstigung des Kleinwohnungswesens, dadurch, daß sie die Lücke, die wir bisher im Hypothekenkredit haben, beseitigen, durch Schaffung von Pfandbriefinstituten für erste und zweite Hypotheken“. 1) Zwar wurde den Gründungen der Hausbesitzer besonders vonseiten der Hypothekenbanken die Tendenz unterstellt, die übrigen Realkreditinstitute verdrängen zu wollen, doch hat den Hauptbeteiligten an den Stadtschaftsgründungen ein derartiger Gedanke vollkommen ferngelegen. Einigen belanglosen und übereifrigen Hausbesitzervertretern mag ein solcher Gedanke wohl vorgeschwebt haben, doch hat Dr. Baumert stets betont, daß sämtliche bestehenden Realkreditinstitute an der Aufgabe der Kreditbeschaffnug für den Hausbesitz mitzuwirken hätten. Wenn er trotzdem die Stadtschaften als die beste Organisation für den Hausbesitz bezeichnete, so konnte er das ruhig tun, ohne den übrigen Instituten ihre Existenzberechtigung abzusprechen. Im Gegenteil, er hat jede Art der Kredithilfe als einen Fortschritt begrüßt und mehrfach den Versuch gemacht und darauf hingewirkt, daß auch die übrigen Kreditinstitute die bestehenden Mißstände abstellten und so ebenfalls dem Hausbesitz eine gute Stütze würden. Ebendahin drückt sich Max Dieske, der sich oft und eingehend über Pfandbriefanstalten verbreitet hat, aus und sagt: „Niemals ist selbst von den wärmsten Freunden der Pfandbriefanstalten die Forderung ausgesprochen worden, daß durch die Einrichtung von Pfandbriefanstalten die übrigen Einrichtungen beseitigt werden sollen“. 2) Auch von ihm sind die Stadtschaften als die beste Lösung der Realkreditfrage bezeichnet worden

1) Schrift. d. Zentralverb. d. Haus- u. Grundbesitzervereine Deutschlands, Jahrg. 1914, H. 9, S. 10.

2) Deutsche Hausbesitzerzeitung vom 6. 1. 1916, S. 10.

und trotzdem nicht als die einzigste. Die Bevorzugung großer Objekte und die Vernachlässigung kleiner Häuser, die bei den meisten der übrigen Institute aus erwerbswirtschaftlichen Gründen erfolgt, zeigt den Stadtschaften den Weg ihrer Betätigung. Wie sie als Maßnahme gegen die Kreditnot und die Schuldnot entstanden sind, so haben sie sich auch hier zu betätigen, indem sie einmal der Kreditnot, also dort, wo kein Kredit zu haben ist, und dann der Schuldnot, dort, wo dem Hausbesitzer Schwierigkeiten aus der Kündigung erwachsen, abhelfen. Da nun dieses nicht befriedigte Kreditbedürfnis seine Domäne in mittleren und kleineren Städten hat, so wird dort das vornehmlichste Feld der Betätigung liegen. Aber nicht nur hier, sondern auch in großen Städten gibt es Teile, die von den Stadtschaften bedacht werden müssen, namentlich kleinere Straßen mit niedrigen Häusern und die Vororte großer Städte. Dies wird im großen und ganzen der hauptsächlichste Kreis der Betätigung für den Normalfall sein, der sich natürlich je nach den Bedingungen der Kreditbeschaffung durch die Stadtschaften erweitern kann, doch ist dadurch keineswegs ausgeschlossen, daß sich auch Besitzer größerer Objekte an die Stadtschaft wenden können und werden. Die Tabelle auf dieser und der folgenden Seite zeigt deutlich, daß überwiegend kleinere Häuser von der Stadtschaft beliehen werden, aber auch größere Objekte nicht ausgenommen sind. Außerdem zeigt der zweite Abschnitt der Tabelle, daß sich die Haupttätigkeit der Stadtschaften auf mittlere und kleinere Städte erstreckt, da der allergrößte Teil der Darlehn auf Landkreise entfällt.

Für den ganzen städtischen Realkredit als solchen und als Ganzes betrachtet, wird es nicht zu unterschätzen sein, wenn in den Stadtschaften Institute bestehen, die auch in schlechten Zeiten den Hausbesitzern zugänglich sind und ihnen die Möglichkeit, ja gewissermaßen

Stückelung der Hypotheken des Brandenburgischen Pfandbriefamtes.

	3 bis 10.000	10 bis 20.000	20 bis 30.000	30 bis 40.000	40 bis 50.000	Gesamtsumme der Darlehn bis 50.000
1912	30	35	30	22	16	133
3	98	130	82	48	28	386
4	78	83	31	13	9	214
5	19	42	12	5	2	80
6	5	10	4	2	—	21
7	3	3	—	2	1	9
8	—	1	2	—	—	3
9	5	6	4	6	2	23
20	6	20	11	10	9	56
1	8	34	26	5	13	86
						1.011
					bis 1918	846

	50 bis 100.000	1 bis 200.000	2 bis 300.000	3 bis 400.000	4 bis 500.000	Gesamts. der Darlehn v. 50—500.000
1912	39	12	—	—	—	51
3	70	15	3	—	—	88
4	22	3	1	1	—	27
5	7	1	—	—	—	8
6	1	—	—	—	—	1
7	—	—	—	—	—	—
8	—	1	1	—	—	2
9	14	9	1	—	—	24
20	49	33	12	2	—	96
1	32	12	2	1	1	48
						345
					bis 1918	177

	Verteilung der Darlehn auf		
	Stadtkreise	Landkreise	
1912	22	162	
3	48	426	
4	10	231	
5	5	79	
6	1	21	
7	1	8	
8	2	3	
9	11	36	
20	131 *)	21	
1	83	51	

*) nach dem Gesetz vom 27. April 1920 GS. S. 132 darf die Stadtschaft auch in Berlin beleihen, und so entfallen auf Berlin allein 75 Darlehn.

daß Recht auf erststellige Beleihung geben, sofern nur die genügende Sicherheit vorhanden ist. Die ganze Organisation der Stadtschaften als gemeinnützige Kreditinstitute, die durch die Vereinigung von Schuldnern gebildet werden, stellen also in der Gesamtorganisation des städtischen Realkredits eine wertvolle Ergänzung der privatwirtschaftlichen Organisation dar, da sie eine vollkommen andersgeartete Gruppe von Kreditinstituten darstellen als die bisherigen fast ohne Ausnahme mehr oder weniger auf Erwerb gerichteten sind.

Eine andere Abgrenzung der einzelnen Organisationen des städtischen Realkredits läßt sich vom Standpunkte des Wohnungswesens in der Weise vornehmen, daß nach der augenblicklichen Lage die Stadtschaften zwischen den beiden Extremen, einerseits der fast ausschließlichen Förderung der privaten Bautätigkeit durch Hypothekenbanken und andere Institute und andererseits der ausschließlichen Förderung

der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die preußische Landespfandbriefanstalt und die Wohnstättenbank A. G., jetzt Deutsche Bau- und Bodenbank A. G., eine Mittelstellung einnehmen, da sie sich sowohl nach der einen wie nach der anderen Seite hin betätigen.

Nach der organisatorischen Seite hin bleiben die Stadtschaften innerhalb des städtischen Realkredits als einzige Organisation auf genossenschaftlicher Grundlage bestehen, da die preußische Landespfandbriefanstalt als staatliches Realkreditinstitut anzusehen ist, da im Jahre 1926 die Beteiligung des Staates an dem Kapital dieser von ihm gegründeten Anstalt in Höhe von 7,364 Mill. Mark allein 7 Mill. Mark 1) betrug, während die deutsche Wohnstättenbank eine Aktiengesellschaft darstellt und nach der Beteiligung am Aktienkapital mehr den Charakter einer „gemischt wirtschaftlichen Gesellschaft" 2) aufweist.

Die durch die Organisation der Stadtschaften bedingte Art der Geschäftsführung und die Art der Darlehnsgewährung werden natürlich dem einen Schuldner günstiger sein und scheinen als dem anderen. Gerade diese Vielseitigkeit und Vielheit der Institutsarten, ohne dabei eine Ueberfülle zu bedeuten, wird, wenn jeder Darlehnssucher dort eine Hypothek nehmen kann, wo es ihm am vorteilhaftesten scheint, zur Vollkommenheit der Gesamtorganisation beitragen. So werden also die gemeinwirtschaftlichen Stadtschaften stets eine wertvolle Ergänzung der privatwirtschaftlichen Organisation bleiben, die mehr individuellen Bedürfnissen Rechnung tragen können und nicht so streng zu schematisieren brauchen, wie die Stadtschaften, wenn es auch nicht ausgeschlossen scheint, daß die Organisation einen größeren Umfang annehmen wird.

Vom objektiven Standpunkte aus wäre ein Vordringen der Stadtschaften in weitere Kreise nur zu wünschen, einmal um die Bodenbeleihung, die von den Stadtschaften nicht geübt wird, mehr einzuschränken und dadurch einem zu hohen Steigen der Preise für Bauland einen Riegel vorzuschieben. Weiter würde dadurch das ungesunde System des Bauens durch Bauunternehmer für eigene Rechnung eingeschränkt, die gewissermaßen als Angestellte oder Beauftragte der Bodenspekulation oder ihrer Hypothekengeldgeber die ausführenden Organe dieser Interessenten sind. Diese Bauunternehmer führen den Hausbau nach der Anweisung entweder der Bodenspekulation oder der Geldgeber aus, da sie von ihnen in der Bewilligung der Baugelder abhängig sind. Sie dienen diesen Gruppen zur Realisierung ihrer Bodenpreise in Form von Restkaufgeldern auf die fertiggestellten Häuser. Die Bodenpreise werden je nach der Bauart, meistens Mietskasernen, und deren Ertrag so hoch gesetzt, daß infolge der dadurch entstehenden hohen Belastung die Häuser einen Ertrag, der auch noch für Amortisationsraten ausreicht, nicht zulassen.

---

1) Genossenschaftskorrespondenz Jahrg. 1927, H. I, nach einem demnächst erscheinenden Aufsatz von Dr. G. Albrecht.

2) ebenda.

Diese Zusammenhänge, wie sie Eberstadt [1]) und auch ein Kenner auf dem Gebiete des Terrainspekulationswesens, Meinardus, [2]) in klarer Weise dargestellt haben, müssen natürlich verteuernd auf die Mieten oder verschlechternd auf die Ausführung des Baues wirken, in deren Gefolge eine Schädigung der Allgemeinheit und besonders der minderbemittelten Bevölkerung sowohl wirtschaftlich als auch hygienisch und moralisch durch zu teuere und unzulängliche Wohnungen eintreten muß. Gerade auch auf diesem Gebiete wollen die Stadtschaften die Verhältnisse des städtischen Wohnungswesens verbessern, indem sie sowohl Darlehn als auch Baugelder zur Verfügung stellen und dadurch die private Initiative im Wohnungsbau, das gesundere System des Bauens auf Bestellung und den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern und die Tilgungshypothek in größerem Umfange einführen. Die Hypothekenbanken würden gut daran tun, wenn sie sich diese Einstellung mehr zu Nutze machen würden. Auch bei einer solchen Einstellung würden sie neben den Stadtschaften mit ihrer mehr individualisierenden Beleihungstätigkeit immer noch ein sehr weites Betätigungsfeld finden.

Auch das Stadtschaftsgesetz, das im Gesamtrahmen der Maßnahmen zur Abänderung der Kreditnot mehr ein Teil einer allgemeinen Aktion zugunsten der Tilgungshypothek darstellt, deutet in seiner Begründung darauf hin, daß die Stadtschaften zwar nicht zu entbehren sein werden, daß aber „zunächst die bereits bestehenden Grundkreditanstalten, namentlich die Hypothekenbanken mitzuwirken haben". [3]) Also auch das Gesetz sieht in den Stadtschaften nur eine Ergänzung. Würden aber die Stadtschaften trotzdem die Hypothekenbanken oder andere Institute vom Hypothekenmarkte verdrängen, so wäre damit der schlagendste Beweis erbracht, daß diese nicht leistungsfähig genug wären, also wirtschaftlich auch keine Daseinsberechtigung hätten. Eine weitere Verbreitung der Stadtschaften ist aus einem anderen Gesichtspunkte heraus insofern geboten, als dadurch ein möglichst wirksames Gegengewicht gegen reine Erwerbsinstitute geschaffen wird und Auswüchse bei diesen dadurch hintangehalten werden. Eine gesunde Konkurrenz seitens der Stadtschaften wird für den Grundkredit ein gewisser Regulator sein und wird, wie Dr. Arendt einmal sagte, „den Hypothekenbanken zeigen, daß ihre Bäume nicht in den Himmel wachsen". [4]) Bei den Stadtschaften wird sich natürlich eine gewisse Gegensätzlichkeit zu den Hypothekenbanken nicht von der Hand weisen lassen, zumal Genossenschaften, und als solche sind im Grunde genommen die Stadtschaften anzusehen, Mittelstandsvereinigungen gegen das Großkapital sind. Auch das ist ein Punkt von nicht zu unterschätzender Wichtigkeit, daß sich nämlich der Hausbesitz zu einem großen Teile

---

[1]) R. Eberstadt: Handbuch das Wohnungswesens. Jena 1920.

[2]) L. Meinardus: Die Terrain-Technik. Berlin 1914.

[3]) Mitteilungen des preuß. Landesverb. der Haus- und Grundbesitzervereine, Jahrg. 1916, H. 2. S. 42.

[4]) Ebenda, Jahrg. 1912, H. 76, S. 11.

vom Großkapital freimacht und dadurch verhütet, daß der gesamte Hausbesitz sich in wenigen kapitalkräftigen Händen zusammenballt.

Neben der ergänzenden Tätigkeit dienen die Stadtschaften der Ausbreitung der Tilgungshypothek, wie sie den richtig verstandenen Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft entspricht. Da diese Art der Hypothekengewährung von den übrigen Instituten nicht hinreichend gepflegt wird, besteht darin die Hauptaufgabe der Stadtschaften, wie sie ihnen auch vom Gesetz zugewiesen wurde. Wie die Kündbarkeit der Hypotheken besonders in geldknappen Zeiten zu allerlei schweren Nachteilen für den Bestand der Hausbesitzer führt, da sie den Bedürfnissen des Hausbesitzes in wirtschaftlicher Hinsicht nicht entspricht, und wie ein großer Teil der Kreditnot und der Schuldnot darin seine letzte Ursache hatte, so sollen die Stadtschaften durch ausschließliche Hergabe von unkündbaren Tilgungsdarlehn die Nachteile, die aus der Kündbarkeit und aus der Vernachlässigung der Tilgung erwachsen, beseitigen. Durch die Unkündbarkeit soll die Verschuldung dem Charakter der dem Hauskredit wirtschaftlich entsprechenderen Rentenverschuldung näher gebracht werden. Dadurch stellen die Stadtschaften eine Organisation dar, die dem Interesse der Schuldner ganz besonders entspricht, nämlich insofern sie ganz besonders der neuerdings mehr durchgedrungenen Erkenntnis der Hausbesitzer, daß die Tilgungshypothek für sie die beste Verschuldungsform ist, entsprechend diese Hypothekenart ausschließlich pflegen.

Inwieweit nun die Stadtschaften zur Befriedigung des Realkreditbedürfnisses beitragen, und an welcher Stelle sie in Bezug auf die Gesamthöhe der gewährten Darlehen stehen, läßt sich einwandfrei noch nicht feststellen. Die Stadtschaften sind noch zu jung, um einen Vergleich mit jahrzehntealten Realkreditinstituten auszuhalten. Das Berliner Pfandbriefamt besteht zwar seit 1868, doch hat es bis zu einiger Vervollkommnung viele Kinderkrankheiten durchmachen und manche Aenderung erfahren müssen. Es hat bei ihm Zeiten gegeben, in denen der Geschäftsgang infolge für den Schuldner ungünstiger Satzungsbestimmungen stockte. Das Brandenburgische Pfandbriefamt befand sich vor dem Kriege erst in den Anfängen seiner Tätigkeit, und die im und nach dem Kriege entstandenen Stadtschaften können auch nicht zu einem vollwertigen Vergleich herangezogen werden, da es für sie besonders schwer war, infolge der ungünstigen Verhältnisse überhaupt einmal zu einer Geschäftstätigkeit zu kommen. Trotzdem soll im Folgenden versucht werden, ein ungefähres Bild von den bisherigen Leistungen der Stadtschaften zu entwerfen. Zu berücksichtigen bleibt dabei noch, daß die Stadtschaften besonders zur Förderung des Kleinwohnungsbaues minderbemittelter Bevölkerung da sind, wie es in den Satzungen eigens zum Ausdruck gebracht und auch durch die heutige Zusammensetzung der Verwaltung der Stadtschaften mit einem starken provinziellen Einschlag gewährleistet wird. Sie sind also gewissermaßen für das Ueberbleibsel da, also mehr für die Objekte, die zu beleihen

anderen Instituten nicht mehr lohnend genug scheint, genau, wie es im Feuerversicherungswesen bei den Provinzialfeuersozietäten der Fall ist.

Bei einer Gegenüberstellung der Leistungen ist das Jahr 1912 als Anfangsjahr gewählt, da in diesem Jahre das Brandenburgische Pfandbriefamt ins Leben trat, also der Gegenüberstellung zwei Institute dieser Art zu Grunde gelegt werden konnten. Die jährlichen Leistungen dieser beiden Stadtschaften gehen aus den Tabellen 1 und 2 auf Seite 119 und 120 hervor. Tabelle 3 bringt die Zahl der Hypothekenbanken, die bei der Statistik berücksichtigt sind, und ebenfalls deren Jahresleistungen. Stellt man nun die Jahresleistungen der beiden Stadtschaften die durchschnittlich errechnete Leistung zweier Hypothekenbanken (Tabelle 4) gegenüber, so ergibt sich daraus mit Deutlichkeit ein Ueberwiegen der Leistungen der Stadtschaften. Ein noch deutlicheres Bild ergibt sich, wenn man die gesamten Neubeleihungen von 1912 bis 1921 dieser beiden Institutsarten gegenüberstellt. Danach haben das Berliner und das Brandenburger Pfandbriefamt in dieser Zeitspanne eine Zunahme ihrer Hypotheken um insgesamt 87,6 Mill. Mark erreicht, während die durchschnittliche Zunahme des Hypothekenbestandes zweier Hypothekenbanken nur 15,4 Mill. Mark betrug. Ungefähr 6 mal übertreffen also hier die Stadtschaften die Hypothekenbanken in ihrer Leistung. Selbst für die Jahre 1912 und 1913, also die Anfangstätigkeit des Brandenburgischen Pfandbriefamtes, ist die Beleihungstätigkeit der beiden Stadtschaften mit 52,2 Mill. Mark zu 10,7 Mill. Mark noch über 4 mal, ungefähr 5 mal so groß wie die der Hypothekenbanken. Zugleich ist damit der Beweis erbracht, daß die Stadtschaften auch zu Zeiten einer Versteifung des Kapitalmarktes, in denen die Hypothekenbanken eine Beleihungstätigkeit nicht vornehmen, umfangreicher wirken können, also von der Lage des Kapitalmarktes nicht so abhängig sind wie diese. Zu berücksichtigen

Tabelle 1. Stadtschaft der Provinz Brandenburg.

	Zahl der neugewährt. Darlehn	Jährl. Zunahme des Darlehnsbest. in Mill. Mk.	Gesamthypothekenbestand in Mill. Mk.	Gesamtzahl der Darlehn
1912	184	7,5	7,501	184
3	474	14,7	22,213	658
4	241	6,2	28,403	898
5	88	2,1	30,460	986
6	22	0,5	30,845	1,007
7	9	0,2	31,014	1,013
8	5	0,5	31,306	1,012
9	47	3,5	34,418	1,055
20	152	13,6	47,553	1,182
1	134	7,5	53,911	1,273

Tabelle 2. **Berliner Pfandbriefamt.**

	Zahl der neugewährten Darlehn	Jährl. Zunahme d. Darlehnsbest. in Mill. Mk.	Gesamthypothekenbestand in Mill. Mk.	Gesamtzahl der Darlehn
1905	—	13,5	176.353	1.433
6	143	24,1	200.513	1.570
7	59	16,0	216.169	1.629
8	120	18,8	234.876	1.749
9	87	11,8	246.701	1.836
10	6	4,4	251.125	1.842
1	28	2,8	253.948	1.870
2	111	16,4	270.313	1.981
3	90	13,6	283.944	2.071
4	46	6,5	290.453	2.117
5	—1	—0,2	290.256	2.116
6	—4	—6,6	283.659	2.112
7	+1	—0,9	282.719	2.113
8	6	+0,4	283.116	2.119
9	64	7,3	290.478	2.183
20	56	7,0	293.423	2.239
1	—5	0,1	293.588	2.234

Tabelle 3. **Hypothekenbanken.** [1])

	Zahl d. Hypothekenbanken	Jährliche Zunahme der Hypotheken auf städtische Grundstücke in Mill. Mk.	Reichsbankdiskont im Jahresdurchschnitt
1905	39	512,3	3,82
6	39	395,7	5,13
7	39	286,9	6,03
8	38	395,8	4,77
9	38	532,3	3,93
10	38	462,7	4,35
1	38	512,3	4,40
2	38	205,0	4,95
3	38	1,0	5,89
4	38	110,9	4,89
5	38	—26,4	5,—
6	38	—60,9	5,—
7	38	—47,0	5,—
8	37	—233,7	5,—
9	37	—58,3	5,—
20	38	+266,3	—
1	35	154,4	—

[1]) Statistisches Jahrbuch des Deutschen Reiches, berechnet aus den einzelnen Jahrgängen.

Tabelle 4.

	Jährliche Zunahme der Darlehn des Berliner und Brandenburger Pfandbriefamtes.	Die hierzu verhältnismäßig errechnete Zunahme der Darlehn bei Hypothekenbanken.
1912	23,9	10,7
3	28,3	0,05
4	12,7	5,8
5	1,9	—1,4
6	—6,2	—3,2
7	—0,7	—3,5
8	+0,7	—12,6
9	10,4	—3,2
20	10,1	+14,0
1	6,5	8,8
Summe	87,6	15,4

wäre dabei noch, daß die diesem Vergleich zugrundeliegende Tätigkeit der Stadtschaften sich auf dieselbe Provinz Brandenburg erstreckt, der Vergleich eigentlich noch mehr zugunsten der Stadtschaften ausfallen müßte, wenn sich deren Geschäftstätigkeit auf zwei verschiedene Provinzen erstreckte. Der Einwand, daß das Betätigungsgebiet dieser Stadtschaften die Stadt Berlin mit ihrem gewaltigen Hypothekenbedarf umfasse, entfällt insofern, als gerade dort die Hypothekenbanken die von ihnen bevorzugten Objekte finden und auch tatsächlich dort eine umfangreiche Tätigkeit entfalten, also ihnen hier die Stadtschaften die geringste Konkurrenz machen können. Denn gerade dort wird die Vorliebe für Amortisationshypotheken aus Gründen der Verkäuflichkeit des Objektes am geringsten sein, da sich gerade in Berlin infolge der rapiden Entwicklung die größten und anhaltendsten Wertsteigerungen ergeben haben und der Besitzwechsel, wie früher schon erwähnt, dort am häufigsten ist.

Für die Zeit der Inflation einen Vergleich anzustellen, ist ziemlich zwecklos, da zu dieser Zeit das Hypothekengeschäft aller Anstalten fast völlig ruhte. Nach der Inflation übertreffen die Leistungen der Stadtschaften die der Hypothekenbanken gegenüber der Kriegs- und Vorkriegszeit nicht in demselben Maße. Im Jahre 1924 betrugen die Durchschnittsleistungen von 4 Hypothekenbanken in der Beleihung städtischer Grundstücke insgesamt 14,4 Mill. Mark,[1] während die Beleihungen von 4 untersuchten Stadtschaften für 1924 19,76 Mill. Mark[2] betrugen, also die Leistungen der Hypothekenbanken noch um 5,4 Mill. Mark übertrafen. Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß von den 4 untersuchten Stadtschaften zwei ihre Tätigkeit erst seit kurzer

1) Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich 1926. S. 346.

2) Zusammengestellt nach den Geschäftsberichten des Berliner Pfandbriefamtes der Stadtschaft der Provinz Brandenburg, Pommern und Ostpreußen.

Zeit aufgenommen haben. Für einen Vergleich der Ergebnisse von 1925 waren die Ziffern für die Hypothekenbanken im statistischen Jahrbuch des Deutschen Reiches noch nicht zusammengestellt. Im Jahre 1925 haben die Darlehn bei 4 Stadtschaften allein um 34,33 Mill. Mark zugenommen, und auch für das Jahr 1926 verspricht die Stadtschaft der Provinz Brandenburg einen schönen Erfolg, denn bereits bis zum 1. April dieses Jahres waren Darlehn für 1 400 [1] Wohnungen mit je 2 bis 3 Zimmern bewilligt.

Ein Vergleich sei hier noch angestellt, und zwar mit der schon erwähnten preußischen Landespfandbriefanstalt. Im Jahre 1924 gewährte diese Anstalt 1 745 Darlehn im Gesamtbetrage von ungefähr $6^1/_2$ Mill. Mark [2]; im Jahre 1925 1 801 Darlehn im Betrage von über 8 Mill. Mark, insgesamt also 3 546 Darlehn im Gesamtbetrage von über 16,5 Mill. Mark. Die Brandenburgische Stadtschaft gewährte in diesen beiden Jahren 1 122 Darlehn im Betrage von 15,3 Mill. Mark.

Diese Gegenüberstellung ergibt, daß die Stadtschaft zwar keine größere Wirksamkeit hat, doch bleibt zu bedenken, daß der preußischen Landespfandbriefanstalt ein großes Aktienkapital zur Verfügung steht und diese Anstalt bei der Verteilung staatlicher Mittel für Zwischenkredite besonders berücksichtigt und auch sonst in jeder Weise vom Staate gefördert wird. Zugleich zeigt diese Zusammenstellung aber auch, daß die preußische Landespfandbriefanstalt sich ausschließlich die Pflege des Kleinhausbaues angelegen sein läßt, während bei der Stadtschaft mehr eine Mischung von größeren und kleineren Objekten bei der Beleihung stattfindet, wie es später noch zahlenmäßig dargetan wird. Nach den soeben festgestellten Zahlen beträgt die Durchschnittshöhe eines Darlehns bei der preußischen Landespfandbriefanstalt ungefähr 4 500 Mark, bei der Stadtschaft dagegen über 13 600 Mark, also ungefähr das Dreifache.

Obschon die oben angewandte Methode des Vergleiches unter Anlegung eines rohen Maßstabes erfolgen mußte, so läßt sie doch einen ungefähren Einblick in die Verhältnisse zu. Ein exakterer Vergleich wäre allerdings dadurch zustande gekommen, daß man auf der einen Seite die Beleihungstätigkeit der Stadtschaften auf ihren bestimmten Bezirk und auf der anderen Seite die Tätigkeit der Hypothekenbanken auf demselben Gebiete berücksichtigt hätte, wie etwa die Tätigkeit der Brandenburgischen Stadtschaft und die Tätigkeit der Hypothekenbanken innerhalb des abgegrenzten Gebietes der Provinz Brandenburg. Für einen solchen Vergleich sind jedoch die Unterlagen nicht zu beschaffen. Weitere exakte Vergleiche hier anzustellen, wie eine Gegenüberstellung des prozentualen Anteils der Hypothekenbanken und der Stadtschaften

---

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen 1926, H. 7. S. 103.

[2]) Genossenschafts-Korrespondenz Jahrg. 1927. Heft 1. Nach einem demnächst erscheinenden Aufsatz von Dr. G. Albrecht.

an der Zunahme der jährlichen gesamten städtischen Realkreditverschuldung, oder eine Zusammenstellung der Gesamtsumme der gewährten Darlehn unter Berücksichtigung ihrer Zahl zur Vervollständigung des Bildes von der Intensität der Beleihungstätigkeit der einzelnen Institute muß zu einem schiefen Bilde führen und zwar zu Ungunsten der Stadtschaften, da, wie schon mehrfach betont wurde, diese Einrichtungen noch zu jung sind, manche von ihnen entweder überhaupt noch nicht oder doch wenigstens erst seit kurzer Zeit tätig sind, also ein Vergleich sich immer nur auf einige wenige Institute erstrecken könnte.

So werden also die angestellten Vergleiche zum Teil etwas hinkend sein und sich ein einwandfreies Urteil noch nicht fällen lassen. Doch soviel kann jetzt schon gesagt werden, daß nach einiger Zeit die Stadtschaften den Hypothekenbanken im Range nicht erheblich nachstehen werden, zumal sie mit wachsender Geschäftstätigkeit in ihren Darlehnsbedingungen noch günstiger werden können, sodaß ihre Einrichtung noch mehr in Anspruch genommen werden wird. Mit der bisherigen Tätigkeit ist aber schon der Beweis erbracht, daß dem städtischen Realkredit in den Stadtschaften ein den Bedürfnissen entsprechendes Kreditinstitut geschaffen ist.

§ 44. Stellung auf dem Hypothekenmarkte und dessen Beeinflussung.

Berücksichtigt man diese verhältnismäßig große Wirksamkeit der Stadtschaften, von denen außer der Zentralstadtschaft heute bereits 10 bestehen, so wird ohne weiteres klar, daß auch sie auf dem Kapitalmarkte eine Rolle spielen werden, zumal, wenn sie erst alle zu voller Geschäftstätigkeit gelangt sein werden. Neben den Hypothekenbanken und Landschaften sind sie diejenige Gruppe, die sich ihre Mittel ebenfalls durch Ausgabe von Pfandbriefen beschafft, dadurch auch kleineren Mitteln die Möglichkeit verschafft, sichere Anlage im Hypothekengeschäft zu finden, also mit dafür sorgt, daß auch diese Mittel dem Hypothekenmarkte reichlicher zufließen. Weiter sorgen die Stadtschaften mit dafür, daß diese Mittel durch die Pfandbriefe eine stets mobile Anlage bleiben und der Volkswirtschaft durch diese Anlage nicht entzogen werden. Das gilt natürlich besonders für zweite Hypotheken, die durch die mündelsicheren Pfandbriefe eine stets flüssige Anlage bleiben und nicht wie früher bei der Gewährung dieser Hypothekenart durch Private mit der Anlage festgelegt waren. Die Eigenschaft der Pfandbriefe als börsengängiges auf den Inhaber lautendes Wertpapier ermöglicht ihre jederzeitige Veräußerung, gibt der Anlage also eine größere Beweglichkeit. Ebenfalls können die Pfandbriefe im Lombardverkehr als Grundlage zu weiteren Kreditoperationen dienen.

In Bezug auf die Zinsbildung wird schon die Tatsache, daß in den Stadtschaften Realkreditinstitute bestehen, bei denen Darlehnssuchende infolge des dort bestehendes Rechtes auf Kredit mit ziemlicher Sicherheit auf ein erststelliges Darlehn rechnen können, also jederzeit, auch bei einer Versteifung des Kapitalmarktes, ihr Kreditbedürf-

nis befriedigen können, bewirken, daß die Bedingungen, zu denen hier Hypotheken zu erhalten sind, zugleich die oberste Grenze bilden müssen. Das Kreditbedürfnis kann von den Stadtschaften jederzeit befriedigt werden, da sie infolge des Pfandbriefdarlehnssystems dazu in der Lage sind. Ob sie aber vom Schuldner in Anspruch genommen werden, ist eine Frage der Zweckmäßigkeit, die sich nach dem Kurse der Pfandbriefe richtet. Von einer vollkommenen Unabhängigkeit vom Kapitalmarkte kann mithin also nicht gesprochen werden, da auch die Stadtschaften in ihrer Beleihungstätigkeit eine Einschränkung oder Ausdehnung erfahren werden, je nachdem sich die Ansprüche der Darlehnssuchenden stellen werden. Dafür ist natürlich die Lage des Kapitalmarktes maßgebend, die wiederum von der des Geldmarktes bedingt wird, da diese beiden Märkte normalerweise in einem ursächlichen Zusammenhange stehen. Außerdem scheint das Recht auf Kredit, wie es bei den Stadtschaften konstruiert ist, in praxi zugunsten einer besseren Kurspolitik eingeschränkt zu sein, da man, nach den Geschäftsberichten zu urteilen, bei schlechter Lage auf dem Kapitalmarkte eine ziemlich starke Einschränkung in der Darlehnsgewährung eintreten läßt.

Um nun wieder zur Zinsbildung zurückzukommen, so werden über die Leistungen, die von den Stadtschaften bei der Aufnahme einer Hypothek gefordert werden, die anderen Hypothekengeber wesentlich nicht hinausgehen können, oder der Kreditsuchende müßte schon einer Amortisationshypothek derart abgeneigt sein, daß er selbst einen höheren Zinsfuß vorziehen würde. Anderenfalls würde natürlich die Stadtschaft in Anspruch genommen werden, sodaß die übrigen Geldgeber ihre Forderungen herunterschrauben müßten, wenn sie überhaupt zum Geschäft kommen wollen. Die Stadtschaften werden also als ein gewisser Regulator auf dem Hypothekenmarkte anzusehen sein, die einen übermäßigen Gewinn anderer Geldgeber nicht zulassen, da sie nur zum Nutzen ihrer Mitglieder arbeiten und auf einen möglichst niedrigen Zinsfuß Wert legen.

In der Erniedrigung des Hypothekenzinsfußes werden sie insofern vorangehen, als sich bei ihnen ganz automatisch ein Uebergang zu einem niedriger verzinslichen Pfandbrieftyp vollziehen wird, sobald sich dieser Typ dem Parikurse nähern wird. In diesem Falle werden die Darlehnssuchenden diesen Typ für ihre aufzunehmende Hypothek wählen und so diese Kategorie von Pfandbriefen allgemeiner einführen, sodaß andere Institute dann notgedrungen folgen müssen. Nach einer neuesten Zeitungsnotiz hat die Zentralstadtschaft die Zulassung von 20 Millionen 6 prozentiger und 10 Millionen 5 prozentiger Goldpfandbriefe [1]) zum Handel an der Börse beantragt, während die Hypothekenbanken erst ganz vereinzelt anfangen zum 6 prozentigen Typ überzugehen.

[1]) Berliner Börsenkurier vom 19. 1. 1927.

Die einzige Schwierigkeit, die sich beim Pfandbriefdarlehnssystem ergibt, besteht darin, daß der Kreditsuchende sich meistens kein genaues Bild davon machen kann, wie hoch sich die Leistungen bei Aufnahme des Darlehns stellen werden, da die Darlehnsvaluta erst durch den Verkauf der Pfandbriefe beschafft werden muß. Doch hierüber wird ein Befragen der Leiter der Stadtschaften hinweghelfen, die den Kurs mit ziemlicher Sicherheit auch schon vorher nennen und so auch die Höhe des Disagios bestimmen können, zumal die Zentralstadtschaft auf einen möglichst stabilen Kurs hinarbeitet und dieses zusammen mit den Einzelstadtschaften durch Kurspolitik und fast ausschließliche Uebernahme des Verkaufs der Pfandbriefe für Rechnung des Schuldners auch erreicht hat. Ich verweise hierbei auf die graphische Darstellung auf Seite 130 und 131, aus der die Stabilität der Pfandbriefkurse hervorgeht. Für die Deckung des eventuell beim Verkauf der Pfandbriefe entstehenden Disagios und sonstiger Kosten ist durch die Möglichkeit der Aufnahme eines Zuschußdarlehns gesorgt, sodaß der Schuldner immer in den Besitz des gewünschten Darlehns kommt und dazu noch den Vorteil hat, daß das Zuschußdarlehn langsam abgetragen wird, während ein Disagio und sonstige Kosten bei den Hypothekenbanken meistens in Form einer Provision oder eines Damnums auf einmal zu erlegen sind, denn auch die Hypothekenbanken beschaffen sich die Mittel durch Ausgabe von Pfandbriefen und werden ganz sicher nicht diese Kosten selbst tragen.

Die Unabhängigkeit der Stadtschaften von der jeweiligen Lage des Kapitalmarktes, wie sie oben schon erwähnt wurde, wird noch dadurch verstärkt, daß infolge der Gewährung der Darlehn nur in Pfandbriefen ein Verkauf derselben für eigene Rechnung an der Börse entfällt und sie somit auch nicht dem Börsengewohnheitsrechte, wie die Hypothekenbanken, unterliegen. Wenn nun trotzdem die Zentralstadtschaft nach der neuen Satzung einen Kursausgleichsfonds bildet, mit dessen Hilfe ein Kursausgleich der Pfandbriefe zu erreichen gesucht wird, so geschieht das nur aus Zweckmäßigkeitsgründen. Eine gewisse Pflicht zur Stützung der Kurse besteht deshalb nicht. Hierdurch wird eine größere Freiheit in der Darlehnsgewährung erzielt, und vor allen Dingen brauchen keine erheblichen Mittel zur Kursintervention festgelegt zu werden. Auch den Schwankungen des Kapitalmarktes in Bezug auf die Zinshöhe können deshalb die Stadtschaften besser folgen, da es ihnen viel leichter ist, zu einem höheren oder niedrigeren Zinsfuß überzugehen, ohne dabei durch einen zu befürchtenden Kursdruck der niedriger verzinslichen Pfandbriefe große Mengen derselben aufnehmen zu müssen und so in der Beleihungstätigkeit beschränkt zu werden.

Da nun die Stadtschaften gemeinnützige Institute sind, die ihren Mitgliedern möglichst billigen Kredit zur Verfügung stellen wollen, bei ihnen also ein Gewinnstreben vollkommen fortfällt, so werden sie in der Lage sein, Hypotheken zu einem billigeren Satze fortzugeben als reine Erwerbsinstitute. Die Eigentümlichkeit, daß bei den Stadt-

schaften die Gläubiger der Anstalt zugleich ihre Schuldner sind, bürgt dafür, daß ein Gewinnstreben vollkommen fortfällt. Bei reinen Erwerbsinstituten, den Hypothekenbanken, beträgt nach einer Berechnung die Durchschnittsdividende für die Jahre vor dem Kriege ungefähr 8,5 Prozent.[1]) Bei einem gesamten Aktienkapital von 888 Mill. Mark und einem Hypothekenbestand von 11 398 Mill. Mark für das Jahr 1913[2]) macht allein der Dividendenbetrag in Höhe von 75,5 Mill. Mark auf die Verzinsung des Gesamtbestandes der Hypothekendarlehn derselben Banken umgerechnet einen Betrag von ungefähr 0,7 Prozent aus. Da aber auch das Aktienkapital eine angemessene Verzinsung erhalten muß, so ist also von diesem Betrag von ungefähr 0,7 Prozent der Betrag abzuziehen, der sich aus einer Verzinsung des Aktienkapitals in Höhe von 5 Prozent ergibt, sodaß immerhin noch der Satz von 1/4 Prozent übrigbleibt wie ihn auch Reusch[3]) berechnet hat. Es müssen also von den Darlehnsschuldnern 1/4 Prozent mehr gezahlt werden, um den Dividendenbetrag herauszuwirtschaften, ganz abgesehen von den Beträgen, die noch für Tantiemen an Aufsichtsratsmitglieder und Reservestellungen in Frage kommen. Wenn auch dieser Betrag, der für die Dividenden erforderlich ist, für wirtschaftliche Verhältnisse keineswegs zu hoch ist und der Verzinsung der Industriepapiere vor dem Kriege entspricht, so genügt hier die Tatsache, daß dieser Betrag von 1/4 Prozent überhaupt gezahlt werden muß. Hierdurch wird offenbar der Kredit verteuert und der Schuldner muß diese Beträge aufbringen, denn der Gläubiger wird es, da er wirtschaftlich stärker ist, gewiß nicht tun. Die Gewinne der Erwerbsinstitute resultieren für gewöhnlich aus Zuschlägen zu den Pfandbriefzinsen, Provisionen und Ueberschüssen, die sich beim Verkauf von über dem Parikurse stehenden Pfandbriefen, dem Agio ergeben. Zahlt nun scheinbar der Gläubiger einen Teil dieser Gewinne, und das ist der Fall, wenn er einen höheren Ausgabekurs der Pfandbriefe zahlt, so ergibt sich jedoch beim näheren Zusehen, daß auch in diesem Falle der Schuldner der Leidtragende ist. Da ein Agio nur durch einen über dem Durchschnittszins stehenden Zinsfuß der Pfandbriefe bedingt wird, so ist es klar, daß auch diesen Gewinn der Schuldner zahlen muß. Daß es nun für die Hypothekenbanken naheliegt, möglichst an einem Agio zu profitieren, ist wohl kaum zu bestreiten, zumal eine solche Leistung vom Schuldner weniger empfunden wird, da sie sich gleichmäßig auf die einzelnen Jahre der Darlehnsdauer verteilt. Jedenfalls aber werden sich die Hypothekenbanken bemühen, nicht unter pari stehende Pfandbriefe auszugeben.

Bei den Stadtschaften fällt einmal ein Aktienkapital vollkommen weg, also auch eine Verzinsung und Gewinnbeteiligung für dasselbe.

---

[1]) Dr. F. Schulte: Die Hypothekenbanken. München 1918, S. 181.

[2]) Statistisches Jahrbuch für das deutsche Reich, Jahrg. 1913.

[3]) Bericht über den zweiten deutschen Wohnungskongreß Leipzig 1911, S. 199. Korreferat des Landesbankrat Reusch Wiesbaden.

Schon um diesen Betrag könnten sie deshalb billiger arbeiten und so auf eine Verbilligung des Zinsfußes hinwirken, besonders wenn solche Institute in allen Provinzen und auch im übrigen Deutschland beständen. Die Zinsbedingungen der Stadtschaften würden dann die oberste Grenze bilden. Eine allgemeine Senkung des Zinsfußes um den vollen Betrag von 1/4 % Prozent kann bei den Stadtschaften allerdings, wenigstens vorläufig noch nicht in Frage kommen, da sie in Anbetracht ihrer mehr ergänzenden und sich besonders auf kleine Objekte erstreckenden Beleihungstätigkeit mehr Verwaltungskosten aufzubringen haben werden. Aber auch diese würden sich bei einem größeren Geschäftsumfang noch senken oder gar beseitigen lassen, wie das zum Teil schon durch die Zentralisierung der Pfandbriefausgabe geschehen ist, und wie das auch beim Berliner Pfandbriefamt besonders in den Jahren 1906 bis 1908 der Fall war, als die Schuldner über 104 Prozent [1]) ihrer eingezahlten Beiträge zum Verwaltungfonds zurückvergütet erhielten. Ferner wird der Uebergang auch zu umfangreicherer Banktätigkeit der Stadtschaften und die Verwendung der daraus entspringenden Gewinne zur Deckung der Verwaltungskosten eine weitere Verbilligung des Kredits zur Folge haben.

Aber noch aus weiteren Gründen wäre eine Herabsetzung des Hypothekenzinsfußes durch die Stadtschaften durchaus denkbar. Das Pfandbriefdarlehnssystem und die Bereithaltung von 3 bis 4 verschieden verzinslichen Pfandbriefarten macht es dem Schuldner möglich, den Zinsfuß der Pfandbriefe selbst zu wählen, da er ja infolge dieses Systems einen etwa eintretenden Kursverlust beim Verkauf der Pfandbriefe selbst zu tragen hat. Der Kreditsuchende wird natürlich einen möglichst niedrigen Zinsfuß der Pfandbriefe wählen, besonders, wenn er gewillt ist, das Darlehn für lange Zeit zu behalten oder bis zu Ende zu amortisieren. Auf diese Weise sichert er sich einen niedrigen Zinsfuß für diese lange Zeit, da das Darlehn bei Erfüllung der satzungsmäßigen Pflichten von der Stadtschaft nicht gekündigt werden kann. Mit dem niedrigen Zinsfuß wird zwar ein Disagio der Pfandbriefe verbunden sein, doch wird dieses auf die Verzinsung des Darlehns infolge der langen Dauer nur eine geringe Erhöhung des Zinsfußes ausmachen. Der ausfallende Betrag bei der Beschaffung der Darlehnsvaluta kann durch Aufnahme eines Zuschußdarlehns gedeckt werden. Wie hoch sich die Verzinsung, auf die einzelnen Jahre der Darlehnsdauer verteilt, bei einem Disagio stellt, geht aus dem folgenden Beispiel hervor. Angenommen der Kurs der 4 prozentigen Pfandbriefe stände auf 100 und der 3 1/2 prozentiger nur 95. In diesem Falle würde der Darlehnssuchende den 3 1/2 prozentigen Pfandbrief wählen, da er auf diese Weise, wenn er das Darlehn auch nur auf 30 Jahre behalten will, bei der Verteilung der Kursdifferenz auf die einzelnen Jahre der Darlehnsdauer einen effektiven Zins von 3 1/2 % + 1/6 Prozent zu bezahlen haben würde also immer noch 1/3 Prozent

[1]) Geschäftsberichte des Berliner Pfandbriefamtes der Jahre 1906—1908.

verdient hätte. Da nun die Darlehnsdauer meistens noch länger ist, wird sich das Ergebnis noch günstiger gestalten. Die oben aufgestellte Rechnung, daß der Schuldner bei einem niedriger verzinslichen Pfandbrief weniger Zinsen zahlt, soll sogar, wie Dr. Baumert [1]) es behauptet, durch die Erfahrung und jährliche Probe bei den Landschaften bis zu einem Kurse von 91 stimmen. Hierdurch wird sich der niedriger verzinsliche Pfandbrieftypus mehr einbürgern, jedenfalls aber werden die Stadtschaften nicht so schnell wie die Hypothekenbanken bei einer Geldverknappung zu einem höher verzinslichen Typ überzugehen brauchen, wie das bei jenen Instituten vielfach schnell getan wird, um die Geschäftstätigkeit im Interesse des Gewinnes zu fördern.

Ein weiteres sehr wichtiges Moment zur Verbilligung des Zinsfußes wäre die Eigenschaft der Mündelsicherheit der Pfandbriefe, die für den Bereich des preußischen Staates schon durch die Konstitution der Anstalt als öffentlich-rechtliche Körperschaft gegeben ist. Dazu kommt noch, daß am 23. 2. 1926 gemäß § 1807 Abs. 1 Nr. 4 des BGB. den Goldpfandbriefen der Zentralstadtschaft durch den Beschluß des Reichsrates die Mündelsicherheit für das gesamte Deutsche Reich verliehen worden ist. [2]) Dadurch werden den Stadtschaften beträchtliche Mittel zufließen, die als feste und langfristige Anlage zu betrachten sind. Diese Mittel, die auch zur Zeit vollkommen daniederliegenden Kapitalmarktes Anlage finden müssen, werden die Stadtschaften auch zu dieser Zeit in die Lage versetzen, in ihrer Beleihungstätigkeit fortzufahren. Ein weiterer Vorteil ist der durch die Mündelsicherheit der Pfandbriefe bedingte höhere Kurs, der wiederum einen Uebergang zu einem niedriger verzinslichen Typ ermöglicht. Vergleichendes statistisches Material läßt sich darüber noch nicht zusammenstellen, doch können einige theoretische Erörterungen zu der Erkenntnis führen.

Der Kurs der Pfandbriefe eines Institutes bestimmt sich ganz allgemein nach der Sicherheit, also der Kreditwürdigkeit des Institutes und damit nach der Sicherheit der Pfandbriefe. Den Stadtschaften steht zwar eigenes Kapital nur in geringem Maße zur Verfügung, doch wird dieses in Bezug auf die sichere Fundierung des Institutes voll ersetzt durch die volle Haftung der Provinz mit ihrer gesamten Steuerkraft für die Pfandbriefe als auch durch die eigenen Mittel der Anstalt und die 5prozentige Haftpflicht der Mitglieder. Die Sicherung durch die eigenen Mittel der Stadtschaften erfolgt nicht nur durch die eigentümlichen Fonds derselben, sondern auch durch die jederzeitige volle Deckung des Pfandbriefumlaufs durch den gleichen Betrag an vollkommen gleichartigen auf sehr vorsichtiger Schätzung beruhenden Hypotheken, also auf der hinter diesen Hypotheken stehenden Realsicherheit der beliehenen Objekte. Sowohl objektiv als auch rein sub-

---

[1]) Mitteilungen des Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine, Jahrgang 1916, H. 103, S. 14.

[2]) Geschäftsberichte der Zentralstadtschaft 1925, S. 2.

jektiv wird diese Sicherung eine vollkommene sein, objektiv insofern, als die tatsächliche Sicherheit vorhanden ist, und subjektiv, als die volle Garantie des Provinzialverbandes das Vertrauen eher erwirkt, als alle sonstigen Sicherheiten. Dazu tritt dann noch die amtliche Qualifizierung als reichsmündelsicheres Papier, die einmal eine bestimmte Nachfrage sichert und auch für die Anlage anderer Kapitalien einen gewissen Anreiz bieten wird. Einen kleinen Beleg dafür, daß die mündelsicheren Pfandbriefe an sich höher im Kurse stehen, bieten folgende Angaben. Am 14. Juli 1914 standen die Kurse der mündelsicheren 4 prozentigen Pfandbriefe der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank an der Münchener Börse 97,80, die nicht mündelsicheren 4 prozentigen Pfandbriefe der Preußischen Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft an der Berliner Börse dagegen nur 95,40,[1] also ein Kursunterschied von 2,40 Prozent. Ein weiteres Argument dafür, daß die mündelsicheren Pfandbriefe höher im Kurse stehen werden, ist die Tatsache, daß die Hypothekenbanken sich jahrelang um die Erreichung derselben bemüht haben.

Die Kursvorteile, wie sie ein Stadtschaftsdarlehn bietet, werden auch durch das Pfandbriefdarlehnssystem, das zur Darlehnsgewährung dem Schuldner die Pfandbriefe in natura aushändigt und diesem den Verkauf an der Börse ohne Kenntnis der Marktlage überläßt, nicht verloren gehen, wie das von Gegnern der Pfandbriefinstitute vielfach behauptet wurde. Wie schon mehrfach erwähnt, findet die Aushändigung der Pfandbriefe in natura an den Schuldner nur in seltenen Fällen statt, meistens nur an Banken und sonstige Institute, und dann nur mit einer einjährigen Sperrfrist für den Verkauf an der Börse. Die Gefahr, daß die Pfandbriefe wahl- und ziellos an den Markt gelangen und diesen ungünstig beeinflussen, entfällt damit. Ein übermäßiges Angebot in Pfandbriefen durch die Stadtschaften selbst findet auch nicht statt, da sich die Anträge zur Gewährung von Darlehn ziemlich gleichmäßig über das ganze Jahr verteilen, und die Pfandbriefe so nur sukzessive zum Verkauf kommen. (Siehe folgende Tabelle.)

Bewilligte Darlehnsanträge des Brandenburgischen Pfandbriefamtes für 1914.[1])

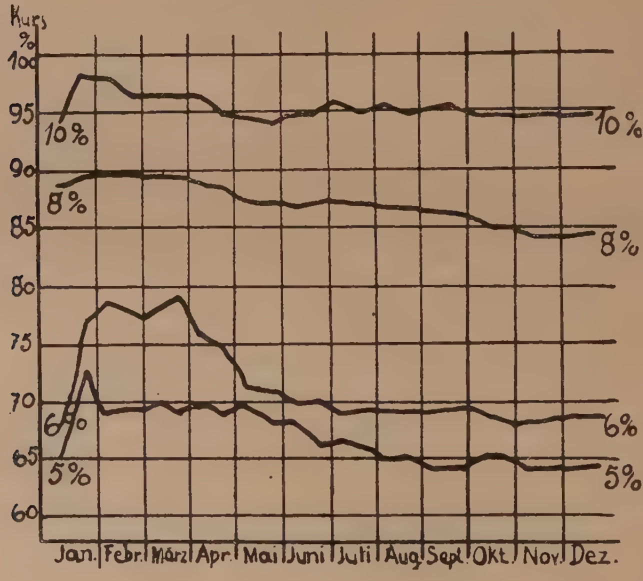
	Zahl d. Anträge	Betrag in Mill. Mark
Januar	21	0,517
Februar	27	0,926
März	33	1,111
April	32	0,703
Mai	25	0,707
Juni	24	0,787
Juli	53	1,045
August	18	0,401
September	10	0,173
Oktober	5	0,072
November	13	0,236
Dezember	9	0,241

[1]) Schulte: Die Hypothekenbanken. München 1918.
[1]) Laut Geschäftsbericht S. 6.

Wie sich nun für 1925 die Kurse der stadtschaftlichen Pfandbriefe zu denen der Hypothekenbanken verhalten haben, ergibt die graphische Darstellung auf dieser und folgenden Seite. Nach dieser Darstellung lag der Durchschnittskurs der 10 prozentigen Stadtschaftsbriefe nur 0,12 Prozent unter dem Durchschnittskurse der Pfandbriefe der privaten Hypothekenbanken, der der 8 prozentigen dagegen 3,02 Prozent und der der 5 prozentigen 1,37 Prozent über dem Durchschnittskurse der Pfandbriefe dieser Institute. Während der 10 prozentige Typus der Stadtschaftspfandbriefe nur unerheblich niedriger liegt, liegt der 6 prozentige Typ erheblich tiefer. Zu berücksichtigen bleibt bei dieser Darstellung, daß der Pfandbriefmarkt der Stadtschaften noch unter den Nachwehen des Kahn-Engagements des Berliner Pfandbriefamtes litt. Das Berliner Pfandbriefamt hatte nämlich genau die Hälfte der Pfandbriefe ihres gesamten Pfandbriefumlaufes dem Kahn-Konzern, zu dem auch die Stock-Motorpflug A. G. gehörte, als Darlehn gegeben und dafür die Gebäude dieses Konzerns hypothekarisch belastet.

Die Durchschnittskurse d. Stadtschaftl. Goldpfandbriefe an d. Berliner Börse 1925[1])

Bild 1.



Soweit war dies Geschäft mit der Satzung vereinbar, da bei dieser Stadtschaft Industriebauten von einer Beleihung nicht aus-

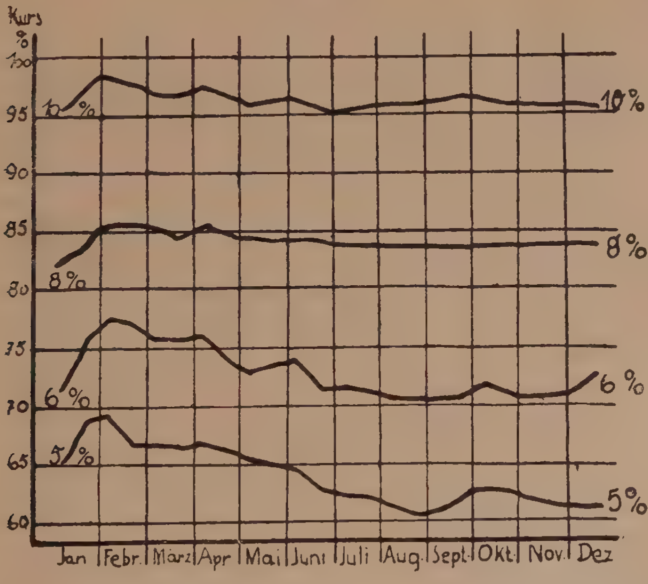
[1]) Bankarchiv No. 11 vom 1. März 1926, S. 227.

genommen sind, nur schien es die Direktion unterlassen zu haben, „sonstige Umstände“ zu berücksichtigen, die die dauernde Sicherheit des Darlehns gefährden könnten, da der Konzern zu der Zeit schon nicht mehr auf ganz festen Fußen stand. Ob nun in weiterer Auslegung der Satzung das Geschäft mit dieser vollkommen zu vereinbaren war oder nicht, ist hier belanglos, jedenfalls entsprach es weniger dem Zwecke des Institutes.

Der Konzern hatte eine Lombardierung des Pfandbriefpaketes vorgenommen, und als er in Schwierigkeiten geriet, bestand die Gefahr, da inzwischen die einjährige Sperrfrist abgelaufen war, daß die Pfandbriefe nun auf einmal zur Börse kommen würden und daß das Pfandbriefamt diese nicht aufnehmen wollte und konnte. Trotzdem die Pfandbriefe dann anderweitig untergebracht wurden, blieb der Markt doch beeinflußt, da ein großer Teil der Pfandbriefe schon auf den Markt gekommen war und diesem Angebot keine genügende Nachfrage gegenübergestanden hatte. Es hatte ein Kursabschlag bis zu 10 Prozent [1]) stattgefunden.

Die Durchschnittskurse d. Goldpfandbriefe d. priv. Hypothekenbanken an deutsch. Börsen 1925.

Bild 2.



Bei den 6 prozentigen Pfandbriefen der Hypothekenbanken wird der hohe Kurs durch die 1929 zum Nennwert erfolgende Einlösung

[1]) Berliner Tageblatt vom 22. 10. 1925.

bedingt, wie überhaupt die Kurse der meisten Pfandbriefe dieser Kreditinstitute durch einen nahen Einlösungstermin zum Nennwerte oder sogar darüber beeinflußt sind. An Hand dieser Feststellungen läßt sich zwar ein abschließendes Urteil nicht bilden, da die beobachtete Zeit zu kurz ist. So müssen diese Erörterungen mehr theoretischer Natur bleiben, zumal die kurze Zeit des Bestehens der Pfandbriefämter vor dem Kriege einen Vergleich nicht zuläßt, da infolge des Fehlens des Zuschußdarlehnssystems eine Begünstigung des dem Parikurse nächststehenden Pfandbrieftypes erfolgte, um auch tatsächlich in den Besitz des gewünschten Darlehnsbetrages zu kommen.

Solange die nicht mündelsicheren Pfandbriefe der privaten Hypothekenbanken auf Sachwert und zwar auf 1000 2790 kg Feingold je 1000 Mark Nennwert basiert sind, werden sie vielleicht nicht den Kursunterschied aufweisen, wie er vor dem Kriege zwischen mündelsicheren und nichtmündelsicheren Pfandbriefen von Hypothekenbanken tatsächlich bestand. Inwieweit diese Vermutung sich bestätigt, läßt sich nicht feststellen, da nahe Rückzahlungstermine und sonstige Abmachungen die Kurse der einzelnen Pfandbriefgattungen zu sehr beieinflussen und einen klaren Einblick in die Verhältnisse nicht zulassen.

Was das Gebiet der zweiten Hypotheken wie des nachstelligen Kredits überhaupt anbetrifft, so wird hierin durch die Tätigkeit der Stadtschaften eine Gesundung eintreten können. Der Grund dafür, daß sich das Privatkapital — eine Organisation für den nachstelligen Hypothekarkredit gab es vor 1913 nicht — von der Beleihungstätigkeit zurückzog, lag in der Unsicherheit der Anlage, hervorgerufen durch Uebertaxierungen und Ueberbeleihungen, verbunden mit unvermeidlichen Ausfällen bei Zwangsversteigerungen. Im Falle einer Subhastation gab es für den nachstelligen Gläubiger nur zwei Möglichkeiten, entweder seine Hypothek auszubieten und dazu noch die keineswegs geringen Kosten beim Erwerb des Grundstückes und etwa rückständige Zinsen des früheren Schuldners zu zahlen, oder sein Kapital ganz zu verlieren. Zu diesen Kosten traten dann meist noch Zinserhöhungen für das Stehenlassen der ersten Hypotheken hinzu. Infolge des großen Risikos mußten sich die Leistungen für zweite Hypotheken, sofern diese überhaupt noch zu erhalten waren, steigern, zumal diese Verlustgefahr durch die Kündbarkeit der ersten Hypotheken in geldknappen Zeiten noch wesentlich erhöht wurde, da dann die Schwierigkeit oder gar die Unmöglichkeit anderweitig Geld zu beschaffen, hinzukam und zum Ruin des Hausbesitzers führen mußte. Die hohe Zahl der Zwangsversteigerungen in den Jahren vor und nach dem Kriege, als die Beleihungstätigkeit der Hypothekenbanken nachließ, beweist dieses.

Solche Schwierigkeiten, wie sie sich aus der Kündbarkeit der Hypotheken ergeben, werden von den Stadtschaften vollständig vermieden, da sie nur unkündbare Darlehn gewähren. Auf die Kündigung brauchen sie gar keinen Wert zu legen, da ihre Pfandbriefe seitens der Gläubiger

ebenfalls unkündbar sind. Solange also der Schuldner seinen Leistungen nachkommt, ist er im sicheren Besitze seines Darlehns, und selbst wenn die Leistungen nicht entrichtet werden, wird die Stadtschaft auf dem Wege der Zwangsverwaltung versuchen, diese herauszuwirtschaften, da es auch ihnen nur auf die Zinsen zur Befriedigung der Gläubiger ankommt, also bei ihnen die Zwangsversteigerung „ultima ratio" bleiben wird. Durch diese Sicherheit und die Unkündbarkeit der ersten Stelle wird auch die zweite Stelle erheblich an Sicherheit zunehmen. Ferner wird durch die unmittelbare Provinzialgarantie für die Pfandbriefe und die damit verbundene starke Einflußnahme der Garanten auf die Verwaltung der Stadtschaften dafür gesorgt, daß nicht durch die hohe Taxen die Sicherheit der Stadtschaft gefährdet wird. Auch die Mitglieder der Stadtschaft, die im übrigen die Verwaltung führen, werden aus eigenem Interesse dafür Sorge tragen, daß die Taxen satzungsmäßig festgesetzt werden und den wirklichen Wert der Grundstücke nicht übersteigen, da sie der Stadtschaft gegenüber bis zu 5 Prozent ihrer in Anspruch genommenen Darlehn haften. Auf diese Weise wird ein Ausfall beim Verkauf fast ausgeschlossen. Der als Korrelat zur Unkündbarkeit der Hypotheken der Stadtschaften erforderliche Tilgungszwang wird noch mit dazu beitragen, die Sicherheit der zweiten Stelle zu erhalten und zu erhöhen. Durch den Tilgungszwang wird eine Wertminderung des Hauses wieder wettgemacht und so das richtige Verhältnis zwischen Belastung und Wert des Hauses gewahrt. Ist aber damit die zweite Hypothek noch nicht genug gesichert, so kann außerdem noch der Gläubiger die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 1179 BGB. ins Grundbuch vornehmen lassen, wodurch der Schuldner gehalten wird, sofort nach erlangtem Verfügungsrecht über den getilgten Betrag diesen zur Löschung zu bringen, sodaß in diesem Maße die zweite Hypothek aufrückt.

Durch alle diese Vorteile für die zweite Hypothek, die mit einer erststelligen Stadtschaftshypothek verbunden sind, wird bewirkt, daß einmal ein größeres Angebot in zweiten Hypotheken im Anschluß an solche erste Hypotheken der Stadtschaft stattfinden wird, und daß auch infolge des nun fast vollständigen Fehlens des Risikos der Zinssatz für solche Anlagen niedriger werden muß. Da nun die Stadtschaften sich selbst auf dem Gebiete der zweiten Hypotheken betätigen, werden sie mit ihren Bedingungen wieder wie bei ersten Hypotheken die oberste Grenze bilden. Außerdem werden sie selbst den Zinssatz für zweite Hypotheken verbilligen, da für diese Hypotheken von ihnen die gleichen mündelsicheren Pfandbriefe ausgegeben werden wie für erste Hypotheken und zu diesem Zinssatz nur die üblichen 2 1/2 Prozent hinzutreten.

Ein weiterer Vorteil der Tilgung bei den Stadtschaftsdarlehn würde sein, daß durch die Tilgungsbeträge dem Hypothekenmarkte jährlich neue Mittel zugeführt werden. Würden die Stadtschaften z. B. einen Hypothekenbestand an ersten Hypotheken von 10 Milld. Mark

aufweisen, wie es bei den Hypothekenbanken vor dem Kriege der Fall war, so würden durch die 1/4 prozentige Tilgung jährlich 25 Mill. Mark frei werden und dem Kapitalmarkte wieder zufließen. An sich ist der Betrag ja unwesentlich, doch würde er gerade zur Zeit einer Versteifung des Kapitalmarktes ein allerdringendstes Bedürfnis befriedigen können.

Eine Gegenüberstellung der Hypothekenzinsen und sonstigen Aufschläge bei Hypothekenbanken und Stadtschaften ergibt folgendes Bild. Bei den Hypothekenbanken [1]) beträgt die Zinsspannung sehr knapp berechnet 1/2 Prozent und mehr. Dazu kommt noch für ein eventuelles Disagio und die direkten Geldbeschaffungskosten eine einmalige Provision. Verrechnet man diese Provision, die für das Disagio bezahlt werden muß, für den Zeitraum der üblichen 10 jährigen Dauer einer Hypothek unter Zugrundelegung von 5 Prozent Zinseszinsen als Rentenzahlung um, so ergibt sich für je 1 Prozent Disagio jährlich 0,1295 Prozent Zinszuschlag. Verfährt man ebenso mit den Geldbeschaffungskosten in Höhe von 1,6 Prozent der Darlehnssumme, so ist hierfür jährlich 0,2072 Prozent zu zahlen. Es stellen sich also die Gesamtkosten bei einem angenommenen 5 prozentigen Pfandbriefzinsfuß und 1 Prozent Disagio auf:

5%	Pfandbriefzinsen
—,1295	für 1% Disagio
—,2072	Geldbeschaffungskosten
—,5	Zinszuschlag
5,8367%	

Bei den Stadtschaften dagegen sind unter gleichen Bedingungen zu zahlen:

	5%	Pfandbriefzinsen
	1%	Tilgungs- und Verwaltungskosten usw.
	—,1295	für 1% Disagio
	—,2072	Geldbeschaffungskosten
	6,3367%	
abzgl.	—,25 %	für Tilgung, da Eigentum des Schuldners
	6,0867%	

Die beiden Rechnungen sind für eine Darlehnsdauer von 10 Jahren berechnet, da diese Zeit der Handhabung bei Hypothekenbanken entspricht. Da aber nun die Stadtschaftsdarlehn unkündbar sind, wird deren Dauer für gewöhnlich die ganze Zeit bis zur vollständigen Tilgung umfassen. In Anbetracht der Tatsache, daß ein Teil der Darlehn vor der völligen Tilgung gekündigt wird, oder durch schnellere Tilgung die Darlehnsdauer verkürzt wird, soll eine durchschnittliche Darlehnsdauer von 30 Jahren angenommen werden, trotzdem sie in Wirklichkeit höher sein wird. In diesem Zeitraum wiederholt sich

[1]) Schulte: Die Hypothenbanken. München 1918, S. 271.

bei der 10 jährigen Darlehnsdauer bei Hypothekenbanken die Neuaufnahme bzw. die Prolongation eines Darlehns zweimal unter jeweils nach der Lage des Kapitalmarktes verschiedenen Kosten. Für den Fall, daß der Pfandbriefzinsfuß derselbe geblieben ist, werden jedoch die Geldbeschaffungskosten von —,2072 Prozent jährlich oder in Form einer einmaligen Provision von 1,6 Prozent erhoben werden, da diese Kosten bei der Kündigung und dann eintretender Neuaufnahme des Darlehns auf jeden Fall dem Schuldner erwachsen würden. Selbst eine Provision von 1 Prozent oder die Zahlung von —,1295 Prozent jährlich würde, da diese Rate zweimal zu zahlen wäre, einen reichlichen Ausgleich der höheren Kosten eines Stadtschaftsdarlehns herbeiführen.

Hält man unter diesen Gesichtspunkten die beiden Rechnungen nebeneinander, so ergibt sich, daß die Stadtschaften bei gleichen Geldbeschaffungskosten, die vor der Zentralisation beim Brandenburgischen Pfandbriefamt in seiner Anfangstätigkeit bei einem Pfandbriefkurse von 99 Prozent aber nur 1 1/4 Prozent, bei einem Kurse von 98 Prozent nur 1 1/2 Prozent[1]) betrugen, einen Hypothekenzinsfuß von 6,0867 Prozent, die Hypothekenbanken aber einen solchen von 5,8367 und 2 mal 0,1295 also 6,0957 Prozent fordern müßten. Unter Zugrundelegung einer Darlehnsdauer von 30 Jahren müssen also die Hypothekenbanken mindestens 1 0/00 höhere Hypothekenzinsen fordern, ohne daß eine Zinsfußsteigerung stattgefunden hätte, die natürlich noch erheblich verteuernd auf den Zinsfuß wirken müßte.

Der Zinsfuß für eine Stadtschaftshypothek kann sich aber in Wirklichkeit noch weiter erniedrigen, da der Verwaltungskostenbeitrag der einzelnen Mitglieder einer Stadtschaft infolge der Zentralisation der Pfandbriefausgabe vermindert werden könnte, zumal die Zentralstadtschaft ihrerseits die Beiträge in Höhe von 1 0/00 von den Einzelstadtschaften bislang noch nicht erhoben hatte. Außerdem wird sich mit der Zunahme der Geschäftstätigkeit der Stadtschaften der Hypothekenzinsfuß infolge des dann eintretenden Fallens der Generalunkosten noch weiter senken können und sich dem Pfandbriefzinsfuß weiter nähern, sodaß also unter gleichen Bedingungen eine Stadtschaft billiger arbeiten wird. Es ist hierbei ganz abgesehen von einem eventuell höher liegenden Kurs der mündelsicheren Stadtschaftsbriefe und die dadurch gegebene Möglichkeit eines niedigeren Zinsfußes.

Für den Fall, daß die Verwaltungskostenbeiträge nicht erniedrigt werden, fließen zwar die Ueberschüsse der Betriebsmasse der Sonderrücklage zu, doch findet, nachdem diese eine Höhe von 20 Prozent des Bestandes an ersten Hypotheken erreicht hat, eine Gewinnbeteiligung der Mitglieder statt, denen die Ueberschüsse dann wieder gutgeschrieben werden, doch läßt sich hier nicht genau sagen, ob und wann eine Gewinnbeteiligung stattfindet, und wie hoch sie ist. Fallen aber die Verwaltungskostenbeiträge bei den Stadtschaften fort, wie das auch

[1]) Geschäftsbericht des Brandenburgischen Pfandbriefamtes. Jahrgang 1912 und 1913.

bei den Landschaften der Fall war, bei denen die Verwaltungskosten aus den Zinsen der eigenen Fonds bestritten werden konnten, [1]) so sind die bei einem Stadtschaftsdarlehn zu tragenden Leistungen außer dem Beitrag zur Tilgungsmasse geringer als bei einem Darlehn einer Hypothekenbank, wenn auch bei den Stadtschaften die beim Verkauf der Pfandbriefe zu erstattenden Auslagen und die Meldegebühr hinzukommen.

Eine exakte mathematische Berechnung läßt sich jedoch dafür nicht aufstellen, da sich die im einzelnen zu zahlenden Sätze nach dem konkreten Darlehn richten. Ebenso läßt sich die Verbilligung, die durch einen höheren Kurs der stadtschaftlichen Pfandbriefe stattfinden wird, noch nicht genau erfassen. Würde der Kursunterschied so groß sein, wie es in dem angegebenen Beispiel auf Seite 129 der Fall ist, so würde sich der Zinssatz einschließlich des Tilgungsbeitrages bei einen Stadtschaftsdarlehns auf die gleiche Höhe stellen wie der Zinssatz einer einfachen Zinshypothek eines anderen Institutes. Es würde also dann der Tilgungsbeitrag von 1/4 Prozent gewissermaßen eine Zugabe für den Schuldner sein, die ihm in einer Art Zwangssparkasse angesammelt würde. Wie weit nun durch die verschiedenen Ursachen Verbilligungen eintreten, läßt sich erst bei längerer und umfangreicherer Tätigkeit der Stadtschaften genau und einwandfrei feststellen und muß einer späteren Untersuchung vorbehalten bleiben.

§ 45. Förderung der Entschuldung des Hausbesitzes.

Bei den Stadtschaften handelt es sich nicht allein darum, daß sie dem Hausbesitz überhaupt Kredit zur Verfügung stellen, also eine neue Kreditquelle bilden, sondern vor allen Dingen darum, daß sie das Kapital so zur Verfügung stellen, daß dadurch eine Entschuldung des Hausbesitzes sicher gestellt wird. Schon im vorigen Kapitel wurde teilweise die Art, wie die Entschuldung vor sich geht, gestreift. Wenn nun hier die Bedeutung der Stadtschaften für die Entschuldung des städtischen Hausbesitzes einer Betrachtung unterzogen werden soll, so ist damit nicht eine Entschuldung gemeint, wie sie in der Landwirtschaft vorgenommen werden sollte, um einer Ueberschuldung abzuhelfen. Vor dem Kriege wird auch beim städtischen Hausbesitz infolge von Uebertaxierungen das Problem so gelegen haben,wenigstens zu einem Teil. Die Inflation hat in der Problemstellung zum mindesten bei der Mehrzahl der Häuser, nämlich soweit sie nicht zu Ende der Inflation mit neuen Goldhypotheken wieder belastet wurden, eine Wandlung geschaffen. Sie hat in allumfassender Weise eine Schuldabbürdung herbeigeführt. Zwar ist durch das Aufwertungsgesetz von 1925 ein Teil der bereits abgetragenen Schuld neu wieder erstanden, und die Verschuldung mag wohl infolge des durch die Wohnungszwangswirtschaft und die hohe Hauszinssteuer gesunkenen Wertes der Häuser

[1]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1910, S. 340.

relativ gerade so hoch sein wie vor dem Kriege, doch sind diese Schulden 1932 kündbar. Das Entschuldungsproblem liegt also gegen früher in der Vergangenheit und Zukunft, der Umwandlung alter Zinshypotheken in unkündbare Amortisationshypotheken und der Begebung solcher neuer Hypotheken, heute fast ausschließlich nur in der Zukunft, zumal auch die Aufwertungshypotheken einmal abgelöst oder umgewandelt werden müssen.

Eine wirksame Entschuldung wird gefördert einmal durch gesunde Taxen, die von vornherein eine Ueberschuldung ausschließen, das andere Mal durch den Tilgungszwang der Hypotheken. Ueberbeleihungen werden schon durch die Taxvorschriften und die Verwaltung der Stadtschaften so gut wie ausgeschlossen sein. Also wird eine Ueberschuldung für den von den Stadtschaften beliehenen Grundbesitz gar nicht in Frage kommen. Aber trotzdem eine Ueberschuldung bei stadtschaftlich beliehenen Grundstücken überhaupt nicht vorhanden ist und die Verschuldung sich in den Wertgrenzen des Grundstückes hält, wäre eine langsame Abbürdung der Schuld sowohl im eigensten Interesse des Hausbesitzers als auch der Stadtschaften und der gesamten Wirtschaft geboten. Gerade bei Neubauten, die augenblicklich mit 50 und mehr Prozent über den Friedensbaukosten erstehen, wäre eine Entschuldung angebracht, um bei einem Sinken der Baukosten und damit auch des Wertes dieser Häuser gesichert dazustehen. Eine weitgehende Sicherheit wird zwar augenblicklich dadurch erzielt, daß man den Beleihungen den Friedenswert der Häuser zugrundelegt, doch wird diese Grenze mit der Rückkehr geregelteren und normalen Wirtschaftslebens allmählich erweitert werden müssen.

Durch die Tilgung des Darlehns, wie sie bei den Stadtschaften üblich ist, unterwirft sich der Schuldner einer langsamen Abtragung der Schuld, sodaß die Tilgung einer Art Zwangssparkasse gleichkommt. Die Tilgungsbeträge werden für jedes Darlehn in einem gesonderten Fonds angesammelt und können dann später meistens nach Ablauf von 5 Jahren zur Löschung gebracht werden. Für den Fall der teilweisen Löschung wird sich die Tilgungsrate um den gelöschten Betrag ermäßigen, doch kann seitens des Vorstandes in diesem Falle für das Restdarlehn eine entsprechend verstärkte Tilgung gefordert werden. Da nun die Stadtschaften gemeinnützige Institute sind, also von vornherein auf einen billigen Kredit hinarbeiten und einen solchen zu geben auch tatsächlich in der Lage sind, wie das schon im vorhergehenden Kapital erörtert wurde, so wird für den Schuldner das 1/4 Prozent der Tilgung weiter keine besondere Last bedeuten, da derselbe Satz bei anderen Instituten für die Gewinnbeteiligung des Aktienkapitals aufgebracht werden muß. Trifft dies nun auch nicht für den ersten Anfang der Geschäftstätigkeit zu, so wird es doch bei größerem Umfange der Fall sein. An dem guten Willen der Schuldner darf es jedoch auch bei den Stadtschaften nicht fehlen, denn ohne diesen bietet sich hier noch die Möglichkeit, die Entschuldung zu unter-

brechen. Aber die Entschuldung ganz auszuschalten, ist auch hier nicht möglich, da bei einer Neubeleihung unter Auszahlung der überschießenden Tilgungsbeiträge der Wert des Objektes von neuem festgestellt und eine Wertminderung auch da berücksichtigt werden wird, also eine gewisse Entschuldung trotzdem noch stattfindet, sodaß eine Ueberschuldung auf diese Weise ausgeschlossen bleibt. Zu entbehren ist aber dennoch diese Bestimmung über die Auszahlung der Tilgungsbeträge nicht, da im Falle größerer Reparaturen oder einer Melioration des Grundstückes eine Auszahlung dieses Tilgungsguthabens sehr angebracht sein kann. Auch hierdurch wird eine indirekte Entschuldung vorgenommen, da durch diese Melioration des Grundstückes der Wert desselben gesteigert und so die Verschuldung im Verhältnis zum Werte relativ geringer wird. Immerhin wird einer zu häufigen Neuaufnahme eines Darlehns und damit zugleich einer öfteren Unterbrechung der Tilgung insofern ein Riegel vorgeschoben, als dann jedesmal die Kosten für eine neue Schätzung und Eintragung ins Grundbuch zu tragen sind. Zudem wird die Bestimmung, daß der Vorstand die Tilgung für den neuen Darlehnsbetrag erhöhen kann, den Anreiz einer Verringerung der Tilgungsrate durch eine Neuaufnahme des Darlehns in etwa vermindern.

Die Verbindung der Darlehnstilgung mit der Lebensversicherung, wie sie bei den meisten Stadtschaften ebenfalls nach dem Vorbilde der Landschaften satzungsmäßig zulässig ist, wird zu einer Sicherung der Tilgung beitragen, und gerade beim Nachlassen der Arbeitsfähigkeit oder beim Tode des Darlehnsnehmers, beides für den Besitz kritische Momente, eine völlige Entschuldung herbeiführen. Da die Beiträge zur Lebensversicherung aus den Tilgungsbeiträgen bestritten werden, so entfällt dadurch eine Auszahlung des Tilgungsguthabens vor der endgültigen Abtragung des Darlehns, es wird also dadurch eine Unterbrechung der Tilgung ausgeschlossen. Wie stark bisher die Beteiligung an einer derartigen Tilgung ist, geht aus den Geschäftsberichten nicht hervor, jedenfalls scheint sie ganz gering zu sein, da sie keine Erwähnung findet, wie sie ja auch bei den Landschaften nicht zu dem gewünschten Erfolge geführt hat.

---

19. Kapitel.

Bedeutung der Stadtschaften in sozialer Hinsicht.

§ 46. Festigung des Standes der Hauseigentümer und Schaffung eines gesunden Mittelstandes.

Mit einer planmäßigen Entschuldung des Hausbesitzes durch unkündbare Tilgungshypotheken wird eine Besitzbefestigung desselben Hand in Hand gehen. Veränderungen auf dem Kapitalmarkte können den Schuldner einer Stadtschaftshypothek nicht beunruhigen, denn eine Kündigung der Hypothek und eine Erhöhung des Zinsfußes kommt

für ihn solange nicht in Betracht, als er den satzungsmäßigen Leistungen nachkommt. Selbst wenn er nicht imstande wäre, diesen nachzukommen, vielleicht aus einem augenblicklichen Unvermögen heraus, so läuft er noch lange nicht Gefahr, im Wege der Zwangsversteigerung sein Vermögen zu verlieren. Im Gegenteil, die Stadtschaft hat kein Interesse daran, sondern sie hat nur ein Interesse an einer Herauswirtschaftung der Zinsen und sonstigen Beträge. Da es nicht in der Hand des Gläubigers liegt, die Pfandbriefe zu kündigen, dieser also auch nur einen Anspruch auf Zahlung der Zinsen hat, so ist er eine Art Rentengläubiger, da er nicht bestimmen kann, wann das Kapital zurückgezahlt wird, und er nur einen rechtlichen Anspruch auf die Zahlung der Zinsen, der Rente hat. Aus diesen Gründen wird sich die Stadtschaft mit der Zwangsverwaltung begnügen und versuchen, die Beträge herauszuwirtschaften und dem Schuldner über die schwere Zeit hinwegzuhelfen. Erst wenn sich die Unmöglichkeit ergibt, die Zinsen, Amortisationsquote und den Verwaltungskostenbeitrag herauszuwirtschaften, wird die Stadtschaft zur Zwangsversteigerung schreiten. Die dem Hauskredit wirtschaftlich entsprechende Art der Rentenverschuldung bei den Stadtschaften sichert also die Besitzer gegen Zinssteigerung und Kündigung und damit gegen die Gefahren des Besitzverlustes. Von Vorteil für die Allgemeinheit ist das insofern, als dadurch verhütet wird, daß selbständige Existenzen verloren gehen und die Gläubiger dadurch Verluste an Kapital und Zinsen erleiden. Außerdem ist der Hausbesitz innerhalb der gesamten Volkswirtschaft so sehr mit anderen wirtschaftlichen Erwerbskreisen verflochten, daß ungünstige Verhältnisse bei diesem auch andere Kreise schädigen müssen. Da sich der Mittelstand in seiner Gesamtheit aus den verschiedensten sozialen Schichten zusammensetzt und eben dieser Mittelstand zum großen Teil im Hausbesitz engagiert ist, wird mit seinem Fall auch dem Staate eine Hauptstütze entzogen, da man gerade in diesem Teil der Hausbesitzer die Besitzer der eigenen Scholle sehen kann. Als Folgeerscheinung der größeren Solidität im Hausbesitz wird dieser weiteren Kreisen wieder zur Anlage ihres Vermögens dienen und damit einer die Allgemeinheit treffenden Wohnungsnot vorgebeugt.

Aber nicht nur für die von der Beleihungstätigkeit der Stadtschaften unmittelbar erfaßten Hausbesitzer ist die Befestigung im Besitze gegeben, sondern auch für diejenigen, die bei anderen Instituten eine Hypothek aufgenommen haben und diese zur Zeit steigenden Zinsfußes gekündigt erhalten. War früher für diese eine anderweitige Aufnahme eines neuen Darlehns unmöglich, so mußten sie der Zwangsversteigerung anheimfallen. Mit dem Rechte auf Kredit bilden hiergegen die Stadtschaften ein Heilmittel, wenn auch kein vollkommenes. Aber immerhin ist es in schlechten Zeiten besser, teueres Geld zu erhalten, als gar keins, zumal bei den Stadtschaften die Möglichkeit der Umwandlung in ein niedriger verzinsliches Darlehn gegeben ist.

Wird eine hohe Verschuldung bei hohen Häuserpreisen in der heutigen Wirtschaft mehr denn je unvermeidlich sein, um es überhaupt der Mittelschicht der Bevölkerung und den Arbeitern in weiteren Kreisen möglich zu machen, ein Haus zu erwerben, so sind die Stadtschaften hierzu besonders geeignet, da sie eine auch die zweite Hypothek umfassende Organisation des Realkredits sind. Wie weit sie sich allerdings auf diesem Gebiete betätigt haben, geht aus den Geschäftsberichten nicht hervor. In Anbetracht der schlechten Zeitverhältnisse wird die Begebung zweiter Hypotheken bei ihnen auch wohl weniger geübt worden sein. Nur der Berliner Hypothekenbankverein, der diese Geschäftsart ausschließlich pflegt, ist zu einiger Wirksamkeit gelangt und hat im Jahre 1925 insgesamt 358 Darlehn im Gesamtbetrage von 6,1 Mill. Mark [1]) begeben.

Besonders für Handwerker und kleine Gewerbetreibende, die entweder zur besseren Ausübung ihres Berufes ein Haus besitzen wollen oder sich durch Abvermietung ein zusätzliches Einkommen erwerben wollen, wird eine anfänglich hohe Verschuldung fast unumgänglich sein, da diese ihr geringes Betriebskapital nicht im Hausbesitz festlegen können. Gerade im Interesse dieser Stände wird es liegen, eine Entschuldung ihres Besitzes vorzunehmen und durch eine langsame Entschuldung im Hausbesitz einen stärkeren Rückhalt ihrer wirtschaftlichen Existenz zu erhalten und dadurch ihre Kreditfähigkeit zu erhöhen. Ergeben sich für Handel und Gewerbe Krisenzeiten, so kann durch die bei den Stadtschaften mögliche Auszahlung des Tilgungsguthabens, sofern die Beleihung noch innerhalb der vorschriftsmäßigen Grenzen liegt, über die schwierigste Zeit hinweggeholfen werden. Wird die Tilgung aber bis zu Ende durchgeführt, so wird gerade dann die Schuldenfreiheit und damit eine Freiheit von Lasten eintreten, wenn die Arbeitskraft abnimmt oder ganz erlahmt ist.

Aber nicht nur für den solidesten Teil des Hausbesitzes ist eine Stadtschaftshypothek von Vorteil, auch der das Vermietungsgewerbe betreibende Hausbesitzer kann davon Gebrauch machen und tut es, wie die Tabellen auf Seite 130/31 beweisen. Auch dieser Teil des Hausbesitzes wird einmal das Kapital selbst bei einer Zinshypothek zurückzahlen und dieses aus den Erträgen des Hauses herauswirtschaften müssen. Bei einer Tilgungshypothek der Stadtschaften ergibt sich nur insofern ein Vorteil, daß sie unkündbar ist, also der Schuldner eine stets gleichbleibende Leistung aufzubringen hat. Dadurch wird erreicht, daß ein Hauptposten seiner Rentabilitätsrechnung unverändert bleibt und vor allen Dingen die teilweise Ausschaltung des Risikos eine billigere Rechnung zuläßt. Daß nun die Tilgungsbeiträge die Rente schmälern sollen, ist durchaus nicht der Fall, denn auch bei einer Zinshypothek wird sich der Tilgungsposten in Form von Abschreibungen für Abnutzung des Hauses wiederfinden, wie er in jeder Bilanz erscheint und erscheinen muß. Zudem sind die

[1]) Geschäftsbericht des Berliner Hypothekenbankvereins (Stadtschaft) 1925.

Tilgungssätze bei Stadtschaftshypotheken so gering, daß sie ohne auf die Mieten Einfluß zu haben, aufgebracht werden können, da die Stadtschaften auf Gewinnerzielung verzichten und in diesem Maße die Hypotheken billiger sein werden, wie das schon dargelegt wurde. Wird aber nun das Verlustrisiko an Kapital, ferner das Risiko einer Erhöhung der Zinslast und der öfteren Zahlung einer Provision von vorherein ausgeschlossen und fallen damit wesentliche Passivposten weg, so kann sich das letzten Endes bei einer gewissen Gleichgewichtslage des Wohnungsmarktes auf die Mieten auswirken, indem diese heruntergesetzt werden können.

Inwieweit nun die Stadtschaften an der Befestigung bzw. Schaffung eines gesunden Mittelstandes beteiligt sind, geht aus der unten folgenden Tabelle hervor. Soweit die Stadtschaften in ihren Geschäftsberichten eine spezifizierte Aufstellung der Darlehnsempfänger nach Berufen aufweisen, ist diese hier wiedergegeben. Die darin zusammengestellten Zahlen beweisen schlagend, daß die Stadtschaften fast zu 100 Prozent dem Mittelstande dienen. Die unter der Rubrik „Juristische Personen" angegebenen Zahlen beziehen sich fast ohne Ausnahme auf Baugenossenschaften und Landhausbaugesellschaften, die ebenfalls das Kleinwohnungswesen und damit ebenfalls den Mittelstand fördern.

Deutsche Pfandbriefanstalt Posen.

Verteilung der Darlehn nach Berufen.

	Gelernte u. ungel. Arbeiter	Selbständ. Handw. u. Gewerbetreibende	Kaufleute	Beamte und freie Berufe	Rentner	Juristische Personen	Ohne Angabe d. Berufes
1915	11	400	164	200	46	23	62
Stadtschaft der Provinz Hannover.							
1924/5	79	63	7	42	—	8	9
Stadtschaft der Provinz Brandenburg.							
1912	12	70	36	28	24	14	—
3	36	115	93	131	69	30	—
4	11	75	32	62	24	20	17
5	6	19	8	13	6	26	10
6	4	5	2	7	2	1	1
7	1	3	2	2	—	1	—
8	—	3	1	1	—	—	—
9	3	8	16	18	—	2	—
20	6	58	25	56	—	7	—
1	1	33	27	73	—	—	Rentner usw.
24	2	18	60	46	—	89	16
5	68	160	154	200	—	200	109
Summe:	150	567	456	637	125	390	—

§ 47. Förderung des Wohnungsbaues, insbesondere des Kleinhausbaues und Bekämpfung der Landflucht.

Da nun die Stadtschaften nicht nur der Besitzbefestigung und -erhaltung, wie das irrtümlicherweise von Dr. Schulte [1]) angenommen wurde, zu dienen in der Lage sind, sondern satzungsgemäß auch den Wohnungsbau fördern, sei es durch Gewährung von Baugeldern an die Eigentümer in Bebauung befindlicher Grundstücke, oder an Erbbauberechtigte solcher Grundstücke, so kommt ihnen auf diesem Gebiete ebenfalls eine Bedeutung zu. Die Praxis hat gezeigt, daß die Stadtschaften auch hier etwas leisten können und daß sie Mittel und Wege gefunden haben, diesen Geschäftszweig noch weiter auszubauen.

Die Mittel zum Baugeldgeschäft werden vornehmlich aus der Betriebsmasse der Stadtschaft genommen, und da die Ueberschüsse dieser bis zu 10 Prozent des Gesamtumlaufs der Pfandbriefe verbleiben, können bis zu diesem Betrage Baugelder gewährt werden, wenigstens bis zu 10 Prozent der gesamten Deckungshypotheken. Da nun aus der Betriebsmasse auch die Zuschußdarlehn bewilligt werden, könnte leicht die 10 prozentige Grenze nicht erreicht werden, doch bieten da die Mittel, die sich aus den pränumerando zu zahlenden Hypothekenzinsen und den postnumerando zu zahlenden Pfandbriefzinsen ergeben, einen Ersatz, da sie der Betriebsmasse zufließen und hier kurzfristig angelegt werden können. Die Hypothekenbanken dürfen im Baugeldgeschäft zwar bis zu 15 Prozent ihrer gesamten Deckungshypotheken gehen, doch werden sich auch innerhalb der 10 prozentigen Grenze die Stadtschaften tatkräftig an der Finanzierung des Wohnungsbaues beteiligen können. Falls Anträge auf Gewährung von Baugeldern bei den Stadtschaften vorliegen und sie aus den eigenen Mitteln der einzelnen Stadtschaft nicht genügend bestritten werden können, bietet sich immer noch Gelegenheit, durch Aufnahme eines Darlehns seitens dieser Stadtschaft bei der Brandenburgischen Stadtschaft die zum Baugeldgeschäft nötigen Mittel herbeizuschaffen. Die Ausübung des Depot- und Depositengeschäftes ermöglicht es dieser Stadtschaft, umfangreiche Mittel an sich zu ziehen, die zum Teil ohne Störung der Liquidität auf längere Zeit festgelegt werden und so den Zwecken des Baugeldgeschäftes durchaus dienen können. Nach der Bilanz von 1924 hatte die Brandenburgische Stadtschaft am Jahresschluß allein 3,1 Mill. Mark für drei Monate und darüber festgelegt. Da nun diese Gelder satzungsgemäß auch ohne Deckung an öffentliche Bankinstitute ausgeliehen werden können, so ist eine darlehnsweise Weitergabe dieser Mittel an andere Stadtschaften und deren Verwendung zum Baugeldgeschäft möglich. Die Pommersche Stadtschaft hat für das Jahr 1924 und 1925, wie das aus den Geschäftsberichten hervorgeht, von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Gelder zu „Zwischenkrediten pp." verwandt. In dem Geschäftsbericht der Brandenburgischen Stadtschaft von 1925

[1]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1926, Bd, VII S. 852.

kommt auch eigens zum Ausdruck, daß mit Hilfe der bankmäßigen Tätigkeit insbesondere die Schaffung der Barmittel zur Finanzierung von Neubauten erreicht werden soll, da der Anstalt ein eigenes Grundkapital zur Ausübung dieses Geschäftes fehlt.

Wie nun der ganze Betrieb der Stadtschaften auf die Befriedigung des von anderen Instituten freigelassenen Realkreditbedürfnisses hinzielt, so werden sie also auch in der Förderung des Wohnungsbaues durch Gewährung von Baugeldern Kleinwohnungsbauten bevorzugen, zumal in ihrer Verwaltung der Einfluß der Provinz sehr bedeutend ist und diese natürlich darauf hinwirken wird, daß das von den Gemeinden in jeder Weise zu fördernde Kleinwohnungswesen an erster Stelle Berücksichtigung findet. Auch das weitere Eindringen der gemeinnützigen Baugenossenschaften und Siedlungsgesellschaften in die Verwaltung der Stadtschaften wird eine Handhabung der Geschäftstätigkeit in dieser Richtung gewährleisten.

Der Begriff „Kleinhaus" ist dabei aber nicht unbedingt in dem Sinne des Einfamilienhauses zu fassen, sondern etwas weiter, etwa so, daß auch noch Zwei- und Dreifamilienhäuser (Tabelle auf S. 146) noch als solche gelten können, wie es ja auch in der Literatur über das Wohnungswesen geschieht. Da für die Förderung des Kleinwohnungswesens eine möglichst ergiebige Kreditquelle vorhanden sein muß, d. h. eine möglichst hohe Beleihungsmöglichkeit Vorbedingung ist, weil für den Bau derartiger Wohnungen in der Hauptsache Minderbemittelte in Frage kommen, so sind hierfür die Stadtschaften besonders geeignet, da sie den zweitstelligen Kredit bis zu 80 Prozent des Grundstückswertes gleich mitumfassen und Minderbemittelte satzungsmäßig in erster Linie zu berücksichtigen haben. Nun hat zwar infolge der durch die Inflation hervorgerufenen außerordentlichen Verhältnisse sowohl auf dem Kapital- wie auf dem Baumarkt und infolge der Wohnungszwangswirtschaft diese weitgehende Beleihungsgrenze eine erhebliche Einschränkung erfahren müssen, indem von den Stadtschaften als auch von anderen Instituten die Beleihungsgrenze für Vorkriegshäuser auf 12 bis 15 Prozent des Friedenswertes für Nachkriegshäuser, die hauszinssteuerpflichtig sind auf 20 Prozent, wenn hauszinssteuerfrei auf 30 bis 40 Prozent des Friedenswertes festgesetzt ist. Nur bei Uebernahme der selbstschuldnerischen Bürgschaft für das Hypothekendarlehn seitens eines Kommunalverbandes wird bis zu 50 oder 60 Prozent des Friedenswertes heraufgegangen. Berücksichtigt man hierbei, daß der Herstellungswert der Häuser heute erheblich über dem Friedenswerte liegt, so wird sich die Beleihungsgrenze noch dementsprechend erniedrigen, also zum Herstellungswerte in einem relativ niedrigeren Verhältnisse stehen. Unter diesen Umständen wird von den Stadtschaften wie anderen Instituten eine ausgiebigere Förderung des Wohnungswesens nicht erwartet werden können, zumal die hohen Zinssätze die aufzubringenden Lasten noch

steigern. Aber trotz dieser außerordentlich ungünstigen Verhältnisse ist es den im Jahre 1924 der Zentralstadtschaft angeschlossenen vier Stadtschaften gelungen, bei der Herstellung von 3 055 [1]) Wohnungsbauten mitzuwirken. Für das Jahr 1926 lagen allein bei der Brandenburgischen Stadtschaft schon zu Anfang Anträge für 1400 Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern bewilligt vor. Nach den neuesten Berichten haben sich die in der Zentralstadtschaft zusammengeschlossenen Stadtschaften in den ersten 9 Monaten des Jahres 1926 mit 9,966 Mill. Mark an der Finanzierung von Neubauten beteiligt, mit denen eine Erbauung von 3 108 Wohnungen ermöglicht wurde.[2])

Eine weitere Förderung des Kleinwohnungsbaues wird dadurch eintreten, daß durch das Gesetz vom 26. März 1926 [3]) der Reichsarbeitsminister ermächtigt worden ist, 200 Mill. Mark den Ländern zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zur Verfügung zu stellen. Der Kredit wird als Zwischenkredit auf 7 Monate gewährt und kommt durch besonders bezeichnete Kreditinstitute, zu denen auch die Stadtschaften gehören, zur Verteilung an die einzelnen Bauherren. In Anbetracht dessen, daß nach verschiedenen Berechnungen und Schätzungen die Fehlmenge an Wohnungen ungefähr 600 000 bis 700 000 [4]) beträgt, und zu diesem Fehlbetrage noch ein jährlicher Bedarf von 150 000 Wohnungen hinzutritt, bedeuten diese zweihundert Millionen nur dann etwas, wenn die zur Konsolidation, also zur Ablösung des Zwischenkredits erforderlichen Mittel in ausreichender Menge zur Verfügung stehen.

Von den außerordentlichen Zeitverhältnissen muß hier jedoch abgesehen werden, denn diese werden zum Teil über kurz oder lang behoben sein, sodaß auch die Stadtschaften wieder zu einer Beleihungstätigkeit zurückkehren können, die sich wieder mit ihren satzungsmäßigen Bestimmungen deckt. Allem Anschein nach ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, da sich die Lage auf dem Markte der festverzinslichen Werte sehr zugunsten der Pfandbriefe der Stadtschaften gebessert hat. Solche Verhältnisse sind natürlich zugrundezulegen für eine Betrachtung der Wirksamkeit der Stadtschaften, wie das in den einzelnen vorhergehenden Kapiteln auch geschehen ist. Die augenblicklichen Verhältnisse müssen als vorübergehende Erscheinung betrachtet werden.

Von einer vollen Geschäftstätigkeit der Stadtschaft wäre natürlich eine viel weitergehende Förderung des Wohnungsbaues zu erwarten, als es bei der dargestellten starken Einschränkung in der Beleihungstätigkeit bisher der Fall war. Zudem werden die hohen Zinsen, die augenblicklich am Kapitalmarkt gefordert werden, die

---

[1]) Geschäftsbericht d. Zentralstadtschaft von 1925, S. 2.

[2]) Zeitschrift für Wohnungswesen H. 23 vom 10. 12. 1926, S. 330.

[3]) Reichsgesetzblatt S. 179.

[4]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Heft 7 vom 10. April 1926, S. 91.

Baulustigen abhalten, sich durch Aufnahme von Hypotheken für längere Zeit an diese Lasten zu binden; denn auch bei den Stadtschaften sind die Darlehn für die ersten 5 Jahre seitens der Schuldner unkündbar. Erst bei allgemein niedrigen Zinssätzen und einer ausgiebigen Beleihungsmöglichkeit bis zu 80 Prozent, oder doch wenigstens bis zu 75 Prozent des Wertes, wie es in den Satzungen der Stadtschaften vorgesehen ist, wird es auch Minderbemittelten möglich sein, in größerem Umfange ein eigenes Haus zu erwerben, zumal dann, wenn noch eine Hypothek aus Hauszinssteuermitteln für den unbeliehenen Rest bis zu 90 Prozent des Wertes hinzukommt und so vom Erwerber nur 10 Prozent als Spitzendeckung aus eigenem Vermögen erlegt zu werden brauchen. Augenblicklich scheint sich in den Zinssätzen der Pfandbriefe eine Besserung zu vollziehen, da man laut Zeitungsnachrichten mit einer allgemeinen Einführung des 7 prozentigen Pfandbrieftypes rechnet. Diese Nachrichten sind aber bereits längst überholt. Die Kurse für die Pfandbriefe haben sich weiterhin erheblich verbessert, sodaß heute sogar schon die allgemeine Einführung des 6 prozentigen Types möglich geworden ist, da die 7 prozentigen Pfandbriefe im Kurse bereits über pari liegen. Selbst der 5 prozentige Typ mit einem augenblicklichen Kurse von 95 Prozent[1] scheint bei der noch anhaltenden allgemein steigenden Tendenz der Pfandbriefkurse in nicht mehr zu weiter Ferne zu liegen, sodaß bei weiterem Anhalten dieser Tendenz für 1927 schon mit einer großen Inanspruchnahme dieses Types seitens der Darlehnssuchenden bei den Stadtschaften gerechnet werden kann, zumal die Zentralstadtschaft die Zulassung von 20 Millionen 6 prozentiger und 10 Millionen 5 prozentiger Goldpfandbriefe zum Handel an den verschiedenen Börsen beantragt hat. Hierdurch wird der Bau- und Beleihungstätigkeit für das Jahr 1927 ein neuer Impuls verliehen werden, sodaß eine erhebliche Neubautätigkeit und Abnahme des Wohnungsmangels erwartet werden darf.

Ausgiebiger und billiger Kredit ist neben sonstigen Vorbedingungen, wie zweckmäßige Bodenaufteilung, gute und billige Verkehrsmöglichkeiten, mäßige Steuerpolitik usw. die Hauptsache zu einer weiteren Betätigung auf dem sozial so wichtigen Gebiete des Kleinwohnungswesens. Diese Hauptbedingungen werden nun von den Stadtschaften neben den sonstigen, diesen Zwecken dienenden Kreditinstituten am besten erfüllt, einmal indem sie sich überhaupt der Beleihung von kleineren Häusern ganz gleich ob in Stadt oder Land zuwenden, zum anderen Mal, in dem sie unter Ausschluß des Gewinnstrebens möglichst billigen Kredit auf erste und zweite Hypotheken zur Verfügung stellen und satzungsgemäß Beleihungsanträge, die der Förderung des Kleinwohnungsbaues dienen, in erster Linie berücksichtigen.

Wie weit nun in der Tat die Stadtschaften den Kleinwohnungsbau gefördert haben, zeigen die anliegenden Zusammenstellungen, in

[1]) Berliner Börsenkurier vom 19. 1. 1927.

denen allerdings nur die Brandenburgische Stadtschaft berücksichtigt werden konnte, da sich nur in deren Geschäftsberichten eine genauere Spezialisierung der einzelnen Darlehn befindet. Bevor die Stadtschaften noch das Baugeldgeschäft eingeführt hatten, also in der Zeit vor 1921,

Förderung des Kleinwohnungsbaues durch die Stadtschaft der Provinz Brandenburg.

	Gesamtzahl der gewährt. Darlehn	Durchschnitts-höhe d. Einzel-darlehns	Größe der beliehenen Häuser nach der bewohnenden Familienzahl: 1 Familie	2 Familien	3 u. mehr Familien	
1912	184	41.300	24	23	137	
3	474	31.100	138	45	291	
4	511	25.700	77	49	115	
5	88	23.500	37	11	40	
6	22	18.900	10	5	7	
7	9	21.300	2	3	4	
8	5	90.800	2	—	3	
9	47	73.800	10	2	35	
20	152	89.800	18	8	126	
1	134	52.900	41	35	58	
					3 Fam.	4 u. mehr Fam.
1924	231	12.400	84	28	13	106
5	891	13.500	361	144	53	333

Darlehn an Bau- und Siedlungsgenossenschaften.

	Zahl der Darlehn	Höhe der Darlehn in Mill. Mark	Zahl der hergestellten Wohnungen
1924	80	0,96	243
5	199	2,03	498

waren sie auch insofern an der Erstellung von Kleinwohnungen beteiligt, als ein großer Teil der gewährten Darlehn Neubeleihungen betraf, also direkt die Ablösung der von anderer Seite gestellten Baugelder vorgenommen wurde. Es entfielen z. B. bei der Brandenburgischen Stadtschaft nach den Geschäftsberichten für 1922 allein 60 Prozent, für 1923 ungefähr 70 Prozent aller gewährten Darlehn auf Neubauten. In den ersten 9 Monaten des Jahres 1926 sind von den der Zentralstadtschaft angeschlossenen Stadtschaften insgesamt 635 Darlehn in einer Gesamthöhe von 9,965 Mill. Mark [1]) als Baugelddarlehn gegeben worden, davon allein 6,6 Millionen von der Brandenburgischen Stadtschaft. Bei der starken Förderung der Bautätigkeit überhaupt wird auf Kleinhäuser der größte Teil entfallen, wozu auch von Drei- und Mehrfamilienhäusern ein sehr großer Teil gerechnet werden kann. Die Durchschnittshöhe der jährlich insgesamt gewährten

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, H. 23, vom 10. Dez. 1926.

Darlehn ist, abgesehen von einigen Jahren, die schon mehr zur Inflation zu rechnen sind, so gering, daß daraus die Beleihungsrichtung der Stadtschaften sehr deutlich erkannt werden kann. Diese Tatsache ist umsomehr zu begrüßen, als sich gerade heute die Hypothekenbanken in ihrer größten Zahl der Beleihung des Kleinwohnungswesens nicht zuwenden werden, da sie aus Rücksicht auf die Verwaltungskosten, die die Beleihung solcher Objekte dazu noch mit Amortisationshypotheken mit sich bringt, und aus Besorgnis, daß die Eigentümer derselben die sowieso schon hohen Zinsen nicht werden zahlen können, davon Abstand nehmen werden. Sie sind und bleiben eben Erwerbsgesellschaften, bei denen privatwirtschaftliche Erwägungen gegenüber sozialen Rücksichten den Vorrang haben werden. Wie aus der Statistik auf S. 115 hervorgeht, verteilen sich die Beleihungen der Stadtschaften überwiegend auf Landkreise, also zum größten Teil auf das Land selbst. Gerade hier den Uebeln im Wohnungswesen abzuhelfen und die Landflucht an der Wurzel zu fassen, nämlich gesunde Wohnungen auf dem Lande zu schaffen, sei es durch Einzelsiedlungen oder ganze Arbeitersiedlungen mit dem nötigen Land zum Nebenerwerb, ist somit eine Hauptaufgabe die Stadtschaften, denen sie sich in umfassendem Maße immer mehr zuwenden. Wird dadurch schon die Landflucht verhindert, so kann die weitere Berücksichtigung von Kleinhausbauten in der Beleihung vielleicht mit dazu beitragen, mehr denn je einen siedlungslustigen Teil des heutigen Arbeitslosenheeres in den Städten wieder auf das Land zurückzuführen und so zur Lösung dieses Problems eine gewisse Hilfsstellung zu leisten, zumal wenn die Gemeinden in Berücksichtigung dieser Tatsache sich eifrigst an der Uebernahme der seitens der Stadtschaften geforderten Bürgschaft für zweite Hypotheken beteiligen. Ob und inwieweit bisher von dieser Einrichtung Gebrauch gemacht worden ist, läßt sich nicht feststellen, da diese Sparte der Tätigkeit noch ziemlich neu ist und durch die Inflation und die ungünstigen Verhältnisse der Nachinflationszeit nicht genügend zur Entwicklung kommen konnte.

In den Jahren 1924 und 1925 haben sich die Stadtschaften wachsend nach dieser Richtung betätigt, indem sie immer mehr sowohl Arbeitern und Angehörigen des Mittelstandes selbst als auch Bau- und Siedlungsgenossenschaften Darlehn zur Verfügung gestellt haben, sodaß besonders letztere dann unter Heranziehung anderer Mittel den Bau von Kleinwohnungen fördern konnten. Trotzdem sich die Kosten eines Einfamilienhauses noch immer auf 8 000 bis 10 000 Mark stellen, haben doch 1925 die Stadtschaften der Provinz Brandenburg 68 und der Provinz Hannover 79 Darlehn an Arbeiter gegeben, wie es die Tabelle nachweist.

Auch die Beleihbarkeit von Erbbaurechten, wie sie die Stadtschaften in ihren Satzungen vorsehen, ist ein geeignetes Mittel, gerade in dieser Zeit den Kleinhausbau zu fördern. Ob und inwieweit die Stadtschaften sich dieser Geschäftsart widmen, ist aus den Geschäftsberichten nicht zu entnehmen.

Das Erbbaurecht hat zwar manche Mängel, als deren größter zu kurze Befristung anzusehen ist, doch wird, wenn der Boden durch Gemeinden oder sonstige Kommunalverbände zur Verfügung gestellt wird, damit die Gefahr zu kurzer Fristen des Erbbaurechtes und damit seine Unwirtschaftlichkeit ziemlich ausgeschlossen und eine Verlängerung viel eher möglich sein, zumal diese Verbände das größte Interesse an einer Seßhaftmachung der Bevölkerung haben. Mit der Beschaffung geeigneten Baugeländes im Erbbaurecht fällt die Aufbringung von Kapital zur Befriedigung des Bodenverkäufers fort, kann also, wenn es trotzdem vorhanden ist, zum Ankauf von Land für den Betrieb einer kleinen Landwirtschaft, ähnlich einer Wirtschaftsheimstätte, oder sonst im Gewerbebetriebe, vor allem aber für den Rest erforderlichen Eigenbaukapitals verwandt werden. Es tritt also dadurch eine wesentliche Erleichterung für den Bauenden ein, wenn er nur eine jährlich zu zahlende kleine Rente aufzubringen hat. Für den Beleihenden ergibt sich dadurch eine größere Sicherheit des Objektes, da der unsicherste Faktor in der Wertermittlung, der Bodenwert wegfällt.

Kein Gebiet, auf dem die Stadtschaften sich betätigen können, ist augenblicklich wohl so wichtig, wie das der Siedlung als Beitrag zur Lösung des Arbeitslosenproblems und hinübergreifend in das Gebiet der ländlichen oder halbländlichen Siedlung oder direkter Landarbeitersiedlung im Sinne der Zuführung von Arbeitern in die Landwirtschaft. Gleichzeitig wird damit eine Einschränkung des sozial und wirtschaftlich so schädlichen ausländischen Wanderarbeitersystems erreicht und vor allen Dingen eine Intensivierung der Landwirtschaft herbeigeführt, ganz abgesehen davon, daß durch umfangreiches Bauen fast alle Industrien Arbeitsmöglichkeit erhalten und so die Zahl der Arbeitslosen herabgemindert wird. Wie nun diese so überaus interessanten und wichtigen Probleme im einzelnen auszugestalten sind, soll hier nicht weiter untersucht werden, da es über den Rahmen dieser Arbeit zuweit hinausgeht.

§ 48. Stadtschaften und Dezentralisation im Städtebau.

Da sich die Stadtschaften vornehmlich auf den von anderen Instituten freigelassenen Gebieten in der Kreditgewährung betätigen, und das ist besonders in Zeiten der Fall, wenn für Ablösung alter Hypotheken infolge Kündigung seitens anderer Institute die Stadtschaften nicht besonders in Anspruch genommen werden, werden gerade sie zur Finanzierung von vorstädtischen Siedelungen in Frage kommen. Das Streben der größeren Städte geht in jüngster Zeit dahin, besonders die Außenbezirke und Vororte der Städte mit einem Gürtel von Kleinsiedelungen zu umgeben. Teils geschieht das, um den Städten so die nötigen Grünanlagen zu verschaffen, da die Kleinhäuser stets mit Gärten versehen sind, wie das schon in dem Namen Gartenvorstadt zum Ausdruck kommt. Durch Herabzonung will man die Bevölkerungsdichte in den Städten vermindern und durch geregelte Landes-

planung und weiträumige Flächenaufteilungspläne, die außer der Bebauung auch die Nutzungmöglichkeiten des Gebietes berücksichtigten, den Menschen den Zusammenhang mit der Natur vermitteln. Auf diese Weise wird auch der Wohnungsnot schneller abgeholfen, da der Flachbau schneller herzustellen ist und zudem hierzu leichtere und billigere Materialien verwandt werden können. Ein nicht minder wichtiger Grund liegt aber darin, daß in solchen Einzelhäusern auch für die Zeit des behobenen Wohnungsmangels besonders kinderreiche Familien und Arbeiter Unterkunft finden und so ein Gegenmittel gegen das sozial, sittlich und hygienisch schädliche Wohnen in Mietskasernen minderwertiger Art geschaffen wird. Solche Vorstadtsiedelungen entstehen aber weniger aus der Initiative Einzelner als durch planmäßige Förderung seitens der Baugenossenschaften und besonders der Siedlungsgesellschaften, denen die Stadtschaften in wachsendem Maße Darlehn gewähren und so neben den interessierten Städten zu Förderern des dezentralisierten Städtebaues werden. Da nun zu erwarten ist, daß auch ein großer Teil der von Stadtschaften geförderten Neubauten von Kleinhäusern in den Vororten großer Städte errichtet werden wird, denn zwischen den großen Häuserblocks würde ein Flachbau wegen der Störung des architektonischen Gesamtbildes wohl kaum zugelassen werden, so wirken sie auch durch die Einzeldarlehnsgewährung in dem oben genannten Sinne und tragen damit zu einer Gesundung der Wohnweise überhaupt bei. Zudem wird sich der Kleinwohnungsbau noch aus Gründen des hohen Bodenpreises fast ausschließlich in den Stadterweiterungsgebieten und den konzentrisch vom Verkehrmittelpunkt genügend entfernten Gebieten entwickeln, sodaß auch schon aus diesem Grunde mit der Bevorzugung kleiner Objekte mittelbar auf eine Dezentralisation hingewirkt und eine Zusammenballung der Bevölkerung verhindert wird. Ein weiterer Vorteil der Vorstadtsiedlungen wird der sein, daß diese in Bezug auf die ländliche Arbeiterfrage das richtige Bindeglied werden, je mehr sie in die Außenbezirke gezogen den langsamen Uebergang zur Landwirtschaft bilden.

Für die vorstädtischen Siedlungen würde auch eine weitere Ausdehnung des Erbbaurechtes von Vorteil sein können, zumal, wenn der Boden schon in den Händen der Städte ist. So bleibt diesen einmal eine Wertsteigerung des Bodens erhalten, und außerdem werden diese Grundstücke dadurch nicht für immer ihrer Verfügungsgewalt entzogen. Die dadurch herbeigeführte Verbilligung wird auch vielleicht Minderbemittelten ein Eigenhaus gestatten und sie aus den trostlosen Mietskasernen herauslocken, um in größerer Freiheit in gesunden Wohnungen wohnen und womöglich noch eine Verbilligung der Lebenshaltung durch Garten oder Landnutzung herbeiführen zu können. Einen Nachteil für die Verkäuflichkeit des Hauses bietet das Erbbaurecht nicht, wie aus den Geschäftsberichten der deutschen Pfandbriefanstalt in Posen hervorgeht.

Ein Beispiel für die Durchführbarkeit, allerdings in etwas besserer Ausführung, bietet die unter Mitwirkung der deutschen Pfandbriefanstalt in Posen errichtete „Staatliche Landhauskolonie im Erbbaurechte Posen-Solatsch“, [1]) die sich wirtschaftlich und finanziell bewährt hat.

Durch ihre Geschäftstätigkeit tragen also die Stadtschaften dazu bei, nicht nur in Großstädten eine Zusammenballung der Bevölkerung zu verhindern, sondern auch bei kleinen und mittleren Städten eine freiere und gesundere Wohnweise herbeizuführen, und eine „Bresche zu legen in die alten Wälle und Mauern und die Kleinstädte und Mittelstädte mehr als bisher zu begünstigen und ihnen ausreichend Kredit zuzuführen“, [2]) wie es der Regierungspräsident der Provinz Brandenburg bei der Behandlung der Pfandbriefamtsfrage in Form eines Wunsches einmal ausgesprochen hat. Auch hierfür wird der Einfluß der Provinz bei den Stadtschaften Sorge tragen und dies umso mehr, als früher infolge des Erlasses des Landwirtschaftsministers vom 8. Januar 1907 [3]) in weiterer Auslegung des Rentengutsgesetzes auch gewerbliche und Industriearbeiter auf dem Lande angesiedelt wurden mit einem Landbesitz bis zu 1/2 Morgen herunter. Nach einem zweiten Erlasse vom 27. 10. 1920 sollte dies jedoch nicht mehr stattfinden, da zum Nachteile der landwirtschaftlichen Siedelung der Rentenbankkredit immer mehr für vorstädtische Siedlungen in Anspruch genommen wurde. In diese Lücke einzuspringen, wird eine Aufgabe der Stadtschaften sein, da ihr Kredit dem der Rentenbanken, die bisher erfolgreich auf diesem Gebiete tätig waren, am nächsten kommt.

§ 49. Landschaften, Stadtschaften, Industrieschaften und deren Einordnung in die Gesamtorganisation des genossenschaftlichen Kreditwesens.

Da die Stadtschaften eine Nachbildung der Landschaften sind, liegt es nahe, einen Vergleich dieser beiden Institutionen vorzunehmen, um festzustellen, inwiefern die wesentlichen Merkmale des Vorbildes in der Organisation der Stadtschaften ihre Verwirklichung gefunden haben. Zugleich soll ein Exkurs zu den Industrieschaften genommen werden, die eine zweite Parallele zu den Stadtschaften darstellen. Wenn die Behandlung der Industrieschaften hier einen etwas breiteren Raum einnimmt, so geschieht das, weil die Organisation und Struktur der Sächsischen Landespfandbriefanstalt des bisher noch

---

[1]) Beilage zum Geschäftsberichte der deutschen Pfandbriefanstalt in Posen 1914.

[2]) Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, 1914, H. 9, S. 14.

[3]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1923, Bd. V, S. 459.

einzigen praktischen Beispiels einer Industrieschaft nicht ohne weiteres als bekannt vorausgesetzt werden kann. Zum Schluß soll dann noch der Versuch unternommen werden, darzustellen, wie sich diese drei Arten von Kreditinstituten in der Gesamtorganisation des genossenschaftlichen Kreditwesens einordnen, bzw. es ergänzen.

Die Landschaften bestehen zwar schon seit 1770 und den nachfolgenden Jahren, doch haben sie sich bis zur Revolution von 1848 nur der Beleihung des landwirtschaftlichen Großgrundbesitzes gewidmet. Erst seit dieser Zeit haben sie ihre Exklusivität aufgegeben und sich mehr der Berücksichtigung auch des bäuerlichen Besitzes zugewandt. Später wurden dann besondere Landschaften für den kleineren Grundbesitz geschaffen, die sogenannten Rustikallandschaften.

Die Organisation der Landschaften beruht auf den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverwaltung, die bei ihnen noch völlig unverfälscht erhalten sind. Diese beiden Momente sind bei ihnen weder durch staatlichen oder sonstigen öffentlichen Einfluß, sei er finanzieller oder verwaltungstechnischer Art, abgeschwächt. Der einzige aber verschwindend geringe Einfluß, wenn man überhaupt von einem solchen reden will, besteht in dem Aufsichtsrecht des Staates und der Betätigungspflicht der Direktion durch ihn. Im übrigen sind sie vollkommen autonome Körperschaften. Ihre Verwaltung wächst organisch aus dem Verbande der Kreditsuchenden heraus.

Der Kredit der Landschaften begründet sich auf der Generalgarantie der Kreditverbundenen in Form der Solidarhaft der der Landschaft angehörenden Güter oder in der schon abgeschwächteren Form der Solidarhaft nur der beliehenen Güter. Die neueren Landschaften dagegen sind infolge gesetzlicher Schwierigkeiten von der Generalgarantie abgegangen, haben sich aber durch die Einführung einer 5 bis 10 prozentigen Nachschußpflicht der Mitglieder die genossenschaftliche Solidarhaft, wenn auch in sehr abgeschwächter Form, erhalten. Ihr Kredit baut sich auf den Deckungshypotheken und den eigentümlichen Fonds sowie der eben erwähnten Nachschußpflicht auf, doch profitieren sie in Bezug auf Kreditwürdigkeit von der guten Stellung, die sich die übrigen Landschaften erworben haben.

In den Stadtschaften sind, wie das aus den voraufgehenden Kapiteln der Arbeit schon hervorgeht, die wesentlichen Merkmale der Landschaften verwirklicht worden, doch haben sie sowohl in organisatorischer Hinsicht als auch in Bezug auf die von ihrer Tätigkeit erfaßten Objekte mehr eine Angleichung an die neueren Landschaften erfahren, zumal auch bei den Stadtschaften die Lösung der Haftungsfrage in gleicher Weise wie bei jenen Instituten erfolgt ist. Die Geschäftstätigkeit der neueren Landschaften erstreckt sich grundsätzlich auf den ländlichen Mittelstand, wie ja auch die Stadtschaften den gewerblichen und freien Mittelstand mit ihrer Beleihungstätigkeit fast ausschließlich berücksichtigen, wie das in den vorhergehenden Kapiteln der Arbeit nachzuweisen versucht wurde. Gegenüber den älteren Land-

schaften unterscheiden sich die Stadtschaften dadurch, daß sie eine reine Schuldnergenossenschaft darstellen, während bei jenen nicht alle Mitglieder Schuldner zu sein brauchen, obschon auch bei ihnen das Recht auf Kredit besteht. Auch der Mitgliederkreis selbst ist bei den älteren Landschaften ein anderer, da bei ihnen der Großgrundbesitz überwiegt. Das Schwergewicht des Unterschiedes beider Landschaftsarten gegenüber den Stadtschaften liegt jedoch in der vollkommenen Autonomie der ersteren und dem starken Einschlag provinzieller Verwaltung, der sich bei den Stadtschaften geltend macht, sodaß sie dem Typus gemischtwirtschaftlicher Kreditanstalten nähern.

Bevor zu einem Vergleich mit der zweiten Nachahmung der Landschaften, der Industrieschaft, übergegangen wird, sei ein kurzer Ueberblick über ihre Geschichte gegeben.

Wie verschiedenen Aufsätzen [1] zu entnehmen ist, trug man sich in Kreisen der kleineren und mittleren Industrie schon vor dem Kriege mit dem Gedanken, das System der Pfandbriefausgabe zur Beschaffung langfristiger Kredite auch für die Industrie nutzbar zu machen. Die Gründe zu diesen Bestrebungen sind darin zu suchen, daß mit Aufsaugung der kleineren Privatbanken durch die Großbanken die Realkreditansprüche der kleineren und mittleren Industrie nicht mehr genügende Berücksichtigung fanden. Dazu trat dann in der Zeit der Deflation noch verschärfend hinzu, daß die anderweitige Mittelbeschaffung im Wege der Erhöhung des Aktienkapitals oder der Ausgabe von Obligationen vollkommen versagte und kleinere Unternehmungen von der allgemeinen Kreditknappheit besonders betroffen wurden. Die gesteigerte Notlage ließ dann das Problem der Kreditbeschaffung durch Pfandbriefausgabe von neuem wieder akut werden und eine Uebertragung des landschaftlichen Systems angebracht erscheinen. Um Auslandskredite für die kleinere Industrie heranzuziehen, für die jedoch fast immer die Solidarhaft verlangt wurde,[2] sollte der Staat die Garantie übernehmen.[3] Durch Gesetz vom 12. 7. 1923 wurde dann am 1. Oktober durch den Freistaat Sachsen die Sächsische Landespfandbriefanstalt (Industrieschaft) ins Leben gerufen. Aehnliche Bestrebungen haben sich auch in Bayern und in der Pfalz bemerkbar gemacht, doch bisher noch zu keinem praktischen Erfolge geführt. Bemerkenswert ist, daß bei den Bestrebungen sowohl des städtischen Hausbesitzes als auch der Industrie die gleiche Lage zu der gleichen Maßnahme, zur Uebertragung des landschaftlichen Systems geführt hat.

Gegen diese neue Organisation des Realkredits in der Industrieschaft wenden sich heute jedoch zahlreiche Stimmen, die vor einer Ueber-

---

1) Wirtschaftsdienst, Jahrgang 1925, H. 47, S. 1766. Betriebswirtschtl. Rundschau 1926, H. 3, S. 46. Magazin der Wirtschaft 1925, Nr. 41, S. 1384. Sparkasse 1926, Nr. 3, S. 54.

2) Sächs. Industrie 1925, Nr. 23, S. 597.

3) Ebenda 1926, Nr. 42, S. 1025.

nahme des formalen landschaftlichen Systems warnen. Tatsächlich ergeben sich auch eine Reihe von Schwierigkeiten, die es zweifelhaft erscheinen lassen, ob eine Uebertragung dieses Systems vorteilhaft und gefahrlos ist.

Bei den Industrieschaften unterliegen die zu beleihenden Objekte infolge schlechter Konjunkturen oder sonstiger wirtschaftlicher Erscheinungen viel größeren Wertschwankungen als ländliche oder auch städtische Grundstücke. Zwar ist durch die Beleihung in Höhe von 30 Prozent des Wertes der Grundstücke und durch die Bildung von besonderen Kreditausschüssen für die einzelnen Handelskammerbezirke eine ziemliche Sicherheit gewährleistet, doch bleibt zu berücksichtigen, daß einerseits bei erfolgender Schätzung individuell vorgegangen werden muß, da sich keine festen Normen für die Bewertung finden lassen wie bei ländlichen und auch städtischen Grundstücken, und aus diesem Grunde leicht eine zu hohe Schätzung erfolgen kann, andererseits aber bei Zwangsverkäufen infolge Fehlens von Interessenten gerade für stark spezialisierte Betriebe die gesamten Baulichkeiten plus Maschineninventar fast bis auf Abbruch- und Schmelzwert sinken können. Scheint schon aus diesem Grunde die Solidarhaft, wodurch das Schicksal der einzelnen Unternehmungen miteinander verkettet wird, weniger angebracht, so erst recht insofern, als dadurch das Risiko leichtsinniger Spekulation oder schlechter Geschäftsführung mit auf die Schultern gut geführter Unternehmungen geladen wird. Zudem herrscht in der Industrie, besonders in der kleineren und mittleren, da sie weniger zu Interessenverbänden zusammengeschlossen ist, mehr der Konkurrenzstandpunkt als das berufliche Zusammengehörigkeitsgefühl, was natürlich dem genossenschaftlichen Zusammenschluß hinderlich sein muß. Was aber auch immer gegen diese Organisation spricht, so bleibt doch erst abzuwarten, ob sie sich, da sie einmal besteht, auch bewähren wird. Die bisherigen Erfolge für das erste Geschäftsjahr 1925/26 mit einem Hypothekenstand von 25 Mill. Mark [1]) sprechen zwar für die Existenzberechtigung der Anstalt, doch geht daraus noch nicht hervor, ob sie für die Darlehnsnehmer auch zu anderer Zeit ohne Nachteile sein wird.

Aufbau und Organisation der Sächsischen Landespfandbriefanstalt ist ähnlich wie bei den Stadtschaften, nur daß die Direktion mit der sächsischen Staatsbank in Personalunion verbunden ist. Ebenso, wie die Stadtschaften, besitzt sie öffentlich-rechtlichen und gemeinnützigen Charakter, Gewinne kommen den Darlehnsnehmern nach Abzug der Mittel für die erforderliche Reservestellung und Verzinsung des Grundkapitals in Form von verstärkter Tilgung zugute. Der Zweck der Anstalt ist entsprechend wie bei den Stadtschaften, nämlich eine Lücke im Realkreditwesen der Industrie auszufüllen und besonders den kleineren und mittleren Industrie-, Handels- und Gewerbeunternehmungen mittels Pfandbriefausgabe unkündbaren Tilgungskredit zu verschaffen. Die Be-

[1]) Sächs. Industrie 1926, Nr. 42, S. 1029.

leihung erfolgt jedoch nur bis zu 30 Prozent der zu beleihenden Betriebsgrundstücke evtl. unter Zurechnung des Maschineninventars. Die Sicherheit der Pfandbriefe wird durch die Garantie des Staates gewährleistet, doch haftet außerdem den Gläubigern gegenüber die Anstalt mit ihrem Vermögen und den Deckungshypotheken, während der Anstalt wiederum bei Verlusten die Darlehnsnehmer bis zu 10 Prozent ihres Darlehns solidarisch haften.

Außer der organisatorischen Bindung an die sächsische Staatsbank und der finanziellen Beteiligung des Staates durch Gewährung des Grundkapitals in Höhe von 1 Mill. Mark kommt die Anstalt den neueren Landschaften, besonders aber den Stadtschaften in ihrer Struktur sehr nahe. Ein Unterschied in der Mittelbeschaffung besteht insofern, als die sächsische Landespfandbriefanstalt die Mittel in der Hauptsache durch Pfandbriefabsatz im Auslande zu beschaffen sucht, also gewissermaßen eine neue Kreditquelle bilden soll, um den kleineren und mittleren Betrieben den Auslandskredit, der nur in großen Summen gegeben wird, auf diese Weise durch Zusammenschluß vieler Bedürftiger zugänglich zu machen. Die Stadtschaften suchen zwar auch Auslandsgelder heranzuziehen, doch kommt für sie in erster Linie eine zweckmäßigere Verteilung der Inlandsgelder in Betracht.

Eine Abgrenzung der Industrieschaft gegenüber den Landschaften und Stadtschaften in Bezug auf die von ihrer Geschäftstätigkeit erfaßten Objekte ergibt, daß die Industrieschaft ausschließlich gewerbliche Gebäulichkeiten beleiht, während die Landschaften landwirtschaftliche Grundstücke und die Stadtschaften nur Wohnhäuser zum Teil mit gewerblichen Lokalen beleihen, sodaß von diesen drei Kreditinstitutsarten sämtlicher Besitz erfaßt werden kann. Mit Ausnahme der älteren Landschaften beleihen sämtliche Institute satzungsmäßig besonders den kleineren und mittleren Besitz, also unter Zugrundelegung des Berufes den Mittelstand, nur bei den Industrieschaften läßt sich eine scharfe Abgrenzung nicht machen, inwieweit das Institut mit seiner Beleihungstätigkeit dem Mittelstande dient, da gerade bei der Industrie eine Scheidung nach diesem Gesichtspunkte schwer zu treffen ist. Wie weit nämlich die Grenze des Mittelstandes zu ziehen ist, hängt von der jeweiligen ökonomischen Struktur der Gesellschaft ab. Die Grenzen als solche lassen sich hier nicht nach bestimmten Normen, wie z. B. ein bestimmter Beruf, feststellen, da gerade in der Industrie die Größe des Besitzes für die Einordnung eine große Rolle spielt. Der Beruf „Unternehmer" ist allen gemeinsam, soweit überhaupt persönliche Unternehmer in Frage kommen, es müssen also hier die Größe des Betriebes und dessen organische Zusammensetzung sowie sein Ertrag als wesentlich mitbestimmend hinzutreten. Da aber diese Bestimmungsmomente nicht die Form einer feststehenden Norm haben können und sich mit der Aenderung wirtschaftlicher Verhältnisse ebenfalls ändern, also durchaus relativ sind, so ist eine Bestimmung der Zugehörigkeit des Kundenkreises der Industrieschaft zum Mittelstande äußerst schwierig. Dazu

ist schon ein genauerer Einblick in die Verhältnisse des einzelnen Unternehmens notwendig. Einiges läßt sich jedoch aus der Verteilung der Darlehn der Sächsischen Landespfandbriefanstalt,[1] die allerdings nur nach der Höhe der Darlehn vorgenommen wurde, herauslesen. Für das Jahr 1926 fielen auf den Betrag

bis zu	20 000 Mark	31,1	Prozent
bis zu	50 000 Mark	28,9	Prozent
bis zu	100 000 Mark	21,2	Prozent
über	100 000 Mark	18,8	Prozent

An Hand der Zwecksetzung des Institutes und dieser Zahlen kann angenommen werden, daß zu einem großen Teil der Mittelstand von dem Institute berücksichtigt wird, und zwar mehr die oberen Schichten des Mittelstandes in Industrie, Handel und Gewerbe.

Das Gemeinsame und Verbindende zwischen diesen drei Realkreditinstitutsarten und den Kreditgenossenschaften liegt, um gleich bei dem letzten Gedanken zu bleiben, in der Eigenschaft aller dieser genossenschaftlichen Institutionen, wirtschaftspolitische Ergebnisse der Mittelstandsbewegung zu sein, wenn auch, wie bei den Landschaften, nicht ursprünglich, so doch im Verlaufe späterer Entwicklung. Ein Unterschied ist jedoch gegenüber den Kreditgenossenschaften zu machen, daß nämlich diese ausgesprochene Mittelstandsvereinigungen sind, während besonders bei den älteren Landschaften, weniger bei der Industrieschaft und den Stadtschaften eine Mischung stattfindet, und auch der Großgrundbesitz in den Geschäftsbereich einbezogen ist. Ein weiteres Moment, das allen Institutionen gemeinsam ist und sie als zusammengehörige Gruppe kennzeichnet, ist die genossenschaftliche Grundlage und der gemeinnützige Charakter. Die Realkreditinstitute haben zwar nicht die rechtlich gleiche Struktur wie die eingetragenen Genossenschaften, durch die sie schon rein äußerlich als solche kenntlich gemacht sind, doch sind die Realkreditinstitute wirtschaftlich und organisatorisch als solche zu bezeichnen, da sie auf denselben genossenschaftlichen Prinzipien beruhen. Ein geschichtlicher Zusammenhang mit den Kreditgenossenschaften besteht zwar nicht und ebensowenig eine organisatorische Verbindung, doch lassen sich von der wirtschaftlichen Seite, sowohl der Geschäftstätigkeit als auch des erfaßten Kundenkreises aus, gewisse Beziehungen konstruieren, die diese Realkreditgenossenschaften gleichsam als Ergänzung der verschiedenen Personalkreditgenossenschaften erscheinen lassen. Unter diesem Gesichtspunkte betrachtet, bilden die Realkreditgenossenschaften mit ihrer Geschäftstätigkeit da den Anschluß, wo die Tätigkeit der Kreditgenossenschaften aufhört oder doch wenigstens unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Fähigkeiten aufhören sollte. Die Landschaften schließen sich der Tätigkeit der Kreditgenossenschaften Haas'scher und Raiffeisen'scher Richtung an, während die Stadtschaften und die Industrieschaft Kredit an gewerbliche Unter-

[1] Sächsische Industrie 1926, Nr. 42, S. 1926.

nehmungen gewähren und so gemeinsam die Ergänzung des Personalkreditgeschäftes der Schulze-Delitzschen Kreditgenossenschaften bilden, denn auch die Stadtschaften beleihen insofern gewerbliche Unternehmungen, als sich in den von ihnen beliehenen Häusern sehr oft Gewerbebetriebe befinden werden, oder ein Teil dieser Häuser Gewerbetreibenden gehört. Dabei bleibt jedoch zu berücksichtigen, daß sich der Kundenkreis der Realkreditinstitute nicht vollkommen mit dem der Kreditgenossenschaften decken kann, sondern daß er über die Kreise, die in den Kreditgenossenschaften zusammengeschlossen sind, hinausgeht. Aber immerhin könnte ein großer Teil der Mitglieder dieser zugleich Mitglied jener sein, sodaß dadurch eine indirekte Bindung erfolgt und eine gegenseitige Beeinflussung der Geschäftstätigkeit möglich wäre, wenn Mitglieder beider Anstalten zugleich in den Organen an der Verwaltung beteiligt wären. Ob und inwieweit eine direkte und engere organisatorische Verbindung wechselseitig möglich und vorteilhaft wäre, bedürfte einer besonderen Untersuchung.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß die Landschaften, Stadtschaften und Industrieschaften das Gesamtbild des genossenschaftlichen Kreditwesens zur Vollständigkeit ergänzen. Die gleiche Grundlage der Organisation und sonstige gemeinsame Charaktereigenschaften lassen diese öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Genossenschaften als eine einheitliche Gruppe von Kreditinstituten innerhalb der Volkswirtschaft erscheinen, die sich wiederum ergänzend in die Gesamtorganisation des Kreditwesens einfügt.

Zum Schluß bleibt mir noch die angenehme Pflicht, besonders Herrn Prof. Dr. Gerhard Albrecht für Rat und Tat bei der Arbeit meinen herzlichsten Dank auszusprechen. Weiter bin ich Herrn Dr. Fritz Papst und den Leitern der übrigen Stadtschaften für die freundliche Ueberlassung von Material zu Dank verpflichtet.

Lebenslauf.

Geboren wurde ich, Walter Hünecke, am 23. November 1900 zu Wanne als Sohn des Lehrers Johannes Hünecke. Nach vierjährigem Besuch der Volksschule besuchte ich bis zur Erlangung des Einjährigenzeugnisses das Gymnasium in Dorsten, war hierauf ein halbes Jahr praktisch in der Landwirtschaft tätig und ging nach dieser Zeit bis zur Einberufung zum Heeresdienst wieder zum Gymnasium zurück. Im Juli 1920 erwarb ich nach Entlassung aus dem Heere am Gymnasium zu Dorsten das Reifezeugnis, war darauf abermals eineinhalb Jahr in der Landwirtschaft tätig, und, da ich mich dem Studium der Landwirtschaft widmen wollte, 2 Semester an der hiesigen Universität immatrikuliert. Wegen Aussichtslosigkeit dieses Studiums ging ich darauf im Sommersemester 1922 zum Studium der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften über dem ich bis zu Ende des Wintersemesters 1923/24 oblag. Inzwischen war ich seit Mitte 1923 im Bankfach tätig, nahm aber zum Wintersemester 1924/25 mein Studium wieder auf und unterzog mich am 23. Februar 1926 mit Erfolg der Volkswirtschaftlichen Diplomprüfung. Seitdem habe ich weitere zwei Semester Wirtschafts- und Sozialwissenschaften studiert, in denen ich meine eingereichte Dissertation angefertigt habe.

Druckfehlerberichtigung.

Seite 27. 10. Zeile von unten: für die das Vermietungsamt.
Seite 29. 4. Zeile von oben: statt nun = nur.
Seite 34. Note 2): Hypothekenbanken und Wohnungsfragen.
Seite 35. 3. Zeile von unten: führt für diese.
Seite 63. 16. Zeile von oben: statt zweistelligen = zweitstelligen.
Seite 64. 18. Zeile von oben, 1. Wort: Amortisationshypotheken.
Seite 64. 8. Zeile von unten, 3. Wort: Hypothekarkredit.
Seite 110. 13. Zeile von oben: statt ansässiig = ansässig.
Seite 110. 9. Zeile von unten: statt duch = durch.
Seite 119. 11. Zeile von oben: statt nun die = nun den.
Seite 120. Tabelle 3, unter Reichsbankdiskont, 2. Zeile: 5,15.
Seite 133. 11. Zeile von oben: statt die hohe = zu hohe
Seite 136. 14. und 15. Zeile von oben: statt bei einen Stadtschaftsdarlehns = bei einem Stadtschaftsdarlehn.
Seite 153. 14. Zeile von unten, 1. Wort: Hypothekenbestand.
Seite 155. Note 1): statt S. 1926 = S. 1026.

Gedruckt in der Buch- u. Kunstdruckerei H. Franke, Warendorf i. W.